# Die Entwicklung des Wohnungswesens in den Städten Mecklenburg-Schwerins seit der Markstabilisierung

Inaugural-Dissertation

zur Erlangung der Doktorwürde einer Hohen Rechts- u. Wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät der Universität Rostock

Vorgelegt von

Kurt Marquardt, Diplom-Volkswirt

aus Witten-Ruhr 1931

R. UNIV.
BIBLIOTHEEK
LEIDEN

## Berichtigungen

S. 29 unten; Wohnungen mit 3 Wohnräumen: **35 143.**

S. 46 unten; . . . 110 v. H. des Alterswertes von 10 000 RM. = **11 000** RM.

S. 53 mitte; die Zeilen: ab 1. 11. 1927 und Bekanntm. zur Ausf. usw. fallen fort.

Referent: Professor Dr. Weigmann

Korreferent: Professor Dr. Mannstaedt

Von einer Drucklegung der gesamten umfangreichen Tabellen und Anlagen mußte der hohen Kosten wegen abgesehen werden. Interessenten steht das Material auf Wunsch seitens der Bibliothek der Universität Rostock zur Einsicht zur Verfügung.

# Inhalts-Uebersicht

Seite

EINLEITUNG

DIE ENTWICKLUNG VON 1918—1924. . . . . 9—14

HAUPTTEIL

DIE ENTWICKLUNG VON 1924—1928. . . . . 17—69

1. Kapitel: Die Struktur der Wohnungsverhältnisse.

§ 1. Der Wohnungsmarkt.

1. Die Nachfrage nach Wohnraum.

a) Bevölkerungsstatistik. . . . . 17

b) Die Zahl der Wohnungssuchenden. . . . 18

2. Das Angebot.

a) an Altwohnungen (Wohnungsnachweisstatistik). . . . . 20

b) an Neubauwohnungen (Neubaustatistik). . 20

§ 2. Die Wohnungsverhältnisse nach der Reichswohnungszählung vom 16. Mai 1927 . . . . . 23

1. Generelle Uebersicht. . . . . 25

2. spezielle Uebersicht. . . . . 26

a) Die Zahl der Gebäude und Wohnungen . 26

b) Die leerstehenden Wohnungen. . . . . 27

c) Die Größe der Wohnungen und die Zahl ihrer Bewohner . . . . . 27

d) Die Belegung der Wohnungen mit Untermietern. . . . . 29

e) Die Verwandtschaftsverhältnise der Untermieter . . . . . 32

Seite

2. Kapitel: Die Maßnahmen zur Behebung der Wohnungsnot.

1. Abschnitt. Die Wohnraumbewirtschaftung. . . . 33

§ 1. Die Zwangswirtschaft. . . . . 34

§ 2. Der Mieterschutz. . . . . 38

§ 3. Die Mietpreisbildung. . . . . 39

a) für Altwohnraum. . . . . 41

b) für Neubauwohnungen. . . . . 42

c) Miete und Lebenshaltungskosten. . . . . 44

2. Abschnitt. Der Wohnungsbau und seine Finanzierung. . . . . 45

1. Die Kredite der Sparkassen, Banken und Versicherungsanstalten. . . . . 45

2. Die Mittel aus dem Aufkommen der Mietzinssteuer. . . . . 52

a) Das Aufkommen der Steuer. . . . . 52

b) Verwendung und Verteilung. . . . . 55

3. Die Sondermittel des Reichs, des Landes und der Gemeinden. . . . . 59

4. Die Arbeitgeberdarlehen. . . . . 61

5. Das Eigenkapital des Bauherrn. . . . . 64

SCHLUSS

DIE TEUERUNG IM WOHNUNGSBAU UND DIE VERSUCHE ZUR SENKUNG DER BAUKOSTEN.

1. Die Baustoffpreise und Löhne im Baugewerbe. . 73

2. Beiträge zur Senkung der Baukosten. . . . . 75

Anhang: Quellennachweis. . . . . 79

# Einleitung

# Die Entwicklung von 1918 bis 1924

Einen ersten Einblick in die Wohnungsverhältnisse Mecklenburg-Schwerins ermöglichte die Reichswohnungszählung vom Mai 1918, die auf Grund der Bundesratsverordnung vom 25. April 1918 (RGBl. S. 363) durchgeführt wurde. Maßgebend für die Vornahme dieser Zählung war die Gestaltung der Wohnungsverhältnisse während des Krieges, die starke Einschränkung der Bautätigkeit, die Frage der Beschaffung geeigneter Arbeitskräfte und der Baustoffe, schließlich die bevorstehende starke Nachfrage nach Wohnraum durch eine Demobilisation des Heeres. Gezählt wurde in allen Orten, die nach der Volkszählung vom 5. Dezember 1917 5000 und mehr Zivileinwohner hatten. Die Landeszentralbehörden konnten anordnen, daß auch in kleineren Gemeinden (Vororten) gezählt wurde, soweit diese zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses von Personen in Betracht kamen, die in größeren Gemeinden beschäftigt waren. Gemäß § 6 der Verordnung vom 25. April 1918 bestimmte der Reichskanzler, daß die Landeszentralbehörden über folgende Einzelheiten Nachweisungen einzusenden hätten:

1. die bewohnten und leerstehenden Wohnungen nach der Zahl der Wohnräume,
2. den voraussichtlichen Wohnungsbedarf nach dem Kriege,
3. die jährlichen Mietpreise der bewohnten Wohnungen,
4. die Verteilung der Bewohner auf die verschiedenen Größenklassen der bewohnten Wohnungen,
5. die stark besetzten Kleinwohnungen nach der Zahl der Wohnräume und Bewohner,
6. die Wohnhäuser nach der Zahl der Wohnungen.

In Mecklenburg-Schwerin wurde die Zählung nach der Bekanntmachung vom 4. Mai 1918 (Rbl. S. 650) in 16 Gemeinden vorgenommen. Vergleiche mit anderen Reichsländern lassen sich schwerlich anstellen. „Struktur und Entwicklungstempo der Wirtschaft, die Einkommensverhältnisse und kulturellen Ansprüche der Bewohner, die überkommenen Wohnsitten u. a. m. geben den einzelnen Gebieten ihr besonderes Gepräge." [1]) Doch soll versucht werden, durch Heranziehen einiger wenn auch rein äußerlicher Momente die Lage der Wohnungsverhältnisse in Mecklenburg-Schwerin gegenüber anderen Ländern des Reiches zu charakterisieren.

[1]) Denkschrift des Reichsarbeitsministers, Anl. 6.

Der von der Wohnungszählung erfaßte Teil der Bevölkerung war in den einzelnen Reichsgebieten sehr verschieden, je nachdem die Einwohnerschaft wie in Industriegebieten dicht gedrängt in größeren Gemeinden zusammenlebte oder wie in dünn besiedelten Ländern mit vorwiegend agrarischem Charakter verteilt wohnte und je nachdem mehr oder weniger von der Ermächtigung, kleinere Gemeinden zu der Zählung heranzuziehen, Gebrauch gemacht worden war oder nicht. Es waren beispielsweise in der Rheinprovinz 74 v. H., in Westfalen 70. v. H., in der Kreishauptmannschaft Leipzig 81 v. H., dagegen in Mecklenburg-Schwerin nur 34,2 v. H., in Ostpreußen 27 v. H., in Posen 27 v. H., im Reichsdurchschnitt 55,5 v. H. der gesamten Wohnbevölkerung berücksichtigt worden. [1])

Bei der Betrachtung der Größenklassen der Wohnungen in den einzelnen Landesteilen zeigten sich wesentliche Unterschiede. Teils herrschten die Kleinwohnungen vor (1 Wohnraum und 2 Wohnräume und Küche), teils die Mittelwohnungen (3 und 4 Wohnräume und Küche). [2]) In Mecklenburg-Schwerin standen die Kleinwohnungen mit 45,8 v. H. aller Wohnungen an erster Stelle, es folgten die mittleren Wohnungen mit 37,9 v. H. Von 100 Kleinwohnungen hatten rund 75 2 Wohnräume und Küche. Damit überragte Mecklenburg-Schwerin den Reichsdurchschnitt, der sich auf 51 der genannten Größenklasse belief, um rd. die Hälfte. Im Reichsdurchschnitt betrug der Anteil der Kleinwohnungen überhaupt 49,3 v. H.; er entsprach also annähernd demjenigen Mecklenburg-Schwerins.

Nimmt man als Normalfall für ein genügendes Wohnungsangebot an, daß von je 1000 Wohnungen einer Wohnungsgröße durchschnittlich 30 derselben Größe leerstehen, dann wies Mecklenburg-Schwerin einen Fehlbetrag auf, der besonders bei mittleren und großen Wohnungen stark hervortrat. Im Landesdurchschnitt entfielen auf 1000 Wohnungen 13 leerstehende. [3]) Die Verhältnisse anderer Länder waren bis auf das fast überall vorhandene verhältnismäßig starke Angebot an Kleinwohnungen sehr unterschiedlich. Beachtlich war der Mangel an leerstehenden Wohnungen in den östlichen Provinzen.

Vor dem Kriege und während des Krieges hatten in ca. 70 Städten des Reichs Wohnungszählungen stattgefunden. Bei einem Vergleich mit der Zählung von 1918 war meist zu beobachten, daß das anfängliche Steigen des Angebots an Wohnräumen zu Beginn des Krieges gegen Ende des Krieges nachließ. So ging zum Beispiel der Leerbestand an Wohnungen in Rostock von 18 vom Tausend im Winter 1915 auf 11 vom Tausend im Mai des Jahres 1918 zurück. Dieser Rückgang war hauptsächlich durch die Inanspruchnahme mittlerer und größerer Wohnungen bedingt, denn die Zahl der leerstehenden Kleinwohnungen stieg und zwar von 92 auf 175. Das Nachlassen der Nachfrage nach Wohnraum zu Anfang des

[1]) Tab. 1. Alle die Reichswohnungszählung vom Mai 1918 betreffenden Zahlen sind der Statistik des Deutschen Reichs, Band 287, I entnommen.
[2]) Tab. 2.
[3]) Tab. 3.

Krieges hatte seine Ursache in dem starken Fallen der Eheschließungsziffer und der Aufgabe vieler selbständiger Haushalte, der einsetzende Mangel zu Ende des Krieges in der fehlenden Bautätigkeit und dem allmählichen Wiederansteigen der Eheschließungen:

| Jahr: | Zahl der Eheschließungen: [1]) |
|---|---|
| 1910 | 4519 |
| 1911 | 4873 |
| 1912 | 5014 |
| 1913 | 5093 |
| 1914 | 4018 |
| 1915 | 2483 |
| 1916 | 2633 |
| 1917 | 3506 |
| 1918 | 3825 |

Eine Wohnungsbaustatistik war in Mecklenburg-Schwerin bis zum Jahre 1918 nicht geführt worden.

Was die Wohnungsverhältnisse in Mecklenburg-Schwerin im besonderen anbelangte, so ergab sich im Landesdurchschnitt hinsichtlich der Größenklassen der vorhandenen Wohnungen und der Verteilung der Bevölkerung folgendes Bild: [2])

Von insgesamt 64 374 Wohnungen der Zählgemeinden waren 29 492 Kleinwohnungen mit 1—3 Wohnräumen einschl. Küche und 75 107 Einwohnern (auf 1 Wohnung entfielen 2,54 Bewohner), 24 407 mittlere Wohnungen mit 4—5 Wohnräumen einschl. Küche und 78 795 Einwohnern (auf 1 Wohnung entfielen 3,22 Bewohner), 10 475 große Wohnungen mit 6 Wohnräumen und mehr einschl. Küche und 44 978 Einwohnern (auf 1 Wohnung entfielen 4,29 Bewohner).

Im Landesdurchschnitt waren Wohnungen mit 3 und 4 Wohnräumen einschl. Küche am meisten vorhanden, es folgten die Wohnungen mit 5, mit 2 und 6 Wohnräumen einschl. Küche. In den einzelnen Zählgemeinden zeigte sich, von einigen Ausnahmen abgesehen, das gleiche Bild.

Der Hauptteil der Bevölkerung entfiel im Landesdurchschnitt auf Wohnungen mit 3, 4 und 5 Wohnräumen, dann auf die mit 6 und 2 Wohnräumen einschl. Küche. Innerhalb der Gemeinden waren einige Abweichungen festzustellen, die jedoch das Gesamtbild wenig beeinträchtigten.

Eine besondere Untersuchung wurde gelegentlich der Reichswohnungszählung vom Jahre 1918 über die stark belegten Kleinwohnungen angestellt. Von 45 850 Wohnungen mit 1—4 Wohnräumen waren 1001 Wohnungen = 2,2 v. H. überfüllt, d. h. auf 1 Wohnraum entfielen mehr als 2 Bewohner. Von den überfüllten Wohnungen hatten

[1]) Im ganzen Staatsgebiet. Material des Statist. Landesamtes.
[2]) Tab. 4 und 5.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 83 | 1 | Wohnraum (einschl. Küche) mit | 298 | Bewohnern, |
| 325 | 2 | Wohnräume „ „ „ | 1818 | „ |
| 487 | 3 | „ „ „ „ | 3757 | „ |
| 106 | 4 | „ „ „ „ | 1059 | „ |

Von 129 367 auf Wohnungen mit 1—4 Wohnräumen entfallenden Bewohnern wohnten 6932 = 5,4 v. H. in überfüllten Wohnungen. Diese Tatsachen weisen unter Berücksichtigung der geringen absoluten Zahlen von leerstehenden mittleren und großen Wohnungen auf einen bedenklichen Wohnungsmangel hin. [1])

Unter den Wohnhäusern nahmen an Zahl diejenigen mit 1 und 2 Wohnungen eine überragende Stelle ein. Sie machten etwa 50 v. H. des Gesamtbestandes an Häusern aus. [2]) Ihnen folgten die Häuser mit 3 und 4 Wohnungen mit rund 25 v. H. aller Gebäude. In den Kleinstädten herrschte das Kleinhaus vor, während in den größeren Städten Häuser mit 5 und mehr Wohnungen hervorragend am Gesamtbestande beteiligt waren. Eine Untersuchung über die Verteilung der Bewohner auf die Wohnhäuser ergab in den Gemeinden kein einheitliches Bild. Bemerkenswert ist, daß in Rostock und Schwerin über ⅓ der Bevölkerung in Häusern mit 7 und mehr Wohnungen wohnte.

Zusammenfassend darf gesagt werden, daß die Ergebnisse der Reichswohnungszählung vom Mai 1918 nicht geeignet waren, einen umfassenden Ueberblick über die Wohnungsverhältnisse in Mecklenburg-Schwerin zu schaffen. Die Zählung, deren Durchführung besonders infolge der außergewöhnlichen Verhältnisse manche Mängel aufwies, sollte in der Hauptsache eine Feststellung des leerstehenden Wohnraums sein. Auch über den zu erwartenden Wohnungsbedarf sind Erhebungen angestellt worden, die jedoch durch die nach dem Kriege auf dem Wohnungsmarkte einsetzende Entwicklung als überholt angesehen werden dürfen. Die Untersuchung zeigt aber, daß es keiner großen Steigerung der Nachfrage mehr bedurfte, um den geringen Bestand von leerstehenden Wohnungen vollends zum Verschwinden zu bringen.

Mit dem Ende des Krieges strömten die Truppen in die Heimat zurück, Ausgewiesene und Flüchtlinge mußten untergebracht werden. Die Eheschließungsziffer schnellte zu einer nie gekannten Höhe empor. Die Zahl der haushaltungsbildenden Faktoren wuchs so stark, daß aus dem Wohnungsmangel ein Notstand wurde, zu dessen Bekämpfung das Reich, die Länder und Gemeinden Maßnahmen ergreifen mußten.

Nach dem Kriege entwickelte sich die Zahl der Wohnungssuchenden in den 42 Städten Mecklenburg-Schwerins wie folgt: [3])

[1]) Tab. 3.
[2]) Tab. 6.
[3]) Material des Landeswohnungsamtes.

| Jahr | Wohnungssuchende insgesamt | davon mit eigene(r) | davon ohne Familienwohnung |
|---|---|---|---|
| 1920 | 5 082 | 199 | 4 883 |
| 1921 | 8 893 | 3.489 | 5 404 |
| 1923 | 14 265 | 4 222 | 10 043 |

Ein rapides Anwachsen war zu verzeichnen. Die wesentlichen Ursachen waren bereits angedeutet. In der Hauptsache traten Haushaltungen als Nachfragende auf, deren Zahl, abgesehen von den Einzelhaushaltungen, durch die Eheschließungsziffer bestimmt wird. Sie betrug im Jahre: [1])

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1918 | 3 825 | 1921 | 8 479 |
| 1919 | 9 395 | 1922 | 7 292 |
| 1920 | 10 292 | 1923 | 6 240 |

Das Nachlassen der Eheschließungen während des Krieges wurde durch das Ansteigen nach dem Kriege wieder ausgeglichen.

Es kamen noch einige andere zahlenmäßig nicht erfaßbare Momente der Nachfrage hinzu, die auf die Wohnungsmarktlage einwirkten. Allgemein hat sich in allen Volksschichten in der Nachkriegszeit das Streben nach einer Besserung der Lebenshaltung bemerkbar gemacht, was auch für den Wohnraum gilt. Die Verhältnisse der Inflationszeit, die in Verbindung mit der reichsrechtlichen Regelung der Mietpreise niedrige Mieten herbeiführten, trugen wesentlich zur Erhöhung der Zahl der in den Listen der Wohnungsämter eingetragenen Wohnungssuchenden bei.

Die während des Krieges fast ganz darniederliegende Bautätigkeit setzte zwar in den Jahren 1919—1923 wieder ein, sie vermochte aber infolge des Mangels an Baustoffen und Baugeld in Verbindung mit dem fortschreitenden Verfall der deutschen Währung, der im Jahre 1923 einen Rückschlag herbeiführte, der starken Nachfrage nach Wohnraum längst nicht gerecht zu werden. [2])

„Eine der größten Schwierigkeiten, die seit Beendigung des Weltkrieges beim Wohnungsbau zu überwinden waren, ist ohne Zweifel die außerordentliche Ueberteuerung und damit die Finanzierung der Bauvorhaben geblieben. Der ehemals sehr fühlbare Mangel an Baustoffen und Arbeitskräften kann nahezu als behoben angesehen werden, wenn auch jetzt noch zeitweise Schwierigkeiten in dieser Hinsicht als unbequeme und verteuernd wirkende Begleiterscheinungen der heutigen trostlosen Wirtschaftslage mit in Kauf genommen werden müssen. Wäre man an dem Emporschnellen der Baukosten achtlos vorübergegangen, so wäre die Bautätigkeit schon nach kurzer Zeit zum Stillstand gekommen, und die Wohnungsnot hätte noch schärfere Formen angenommen, wie sie heute leider immer noch zu verzeichnen sind. Aus dieser Erkenntnis heraus wurde der Gedanke der Gewährung von Baukostenzuschüssen ge-

[1]) Im ganzen Staatsgebiet. Material des St. L. A.
[2]) Tab. 7.

boren, deren Verteilung und Verwaltung in das Arbeitsgebiet des Mecklenburg-Schwerinschen Landeswohnungsamtes eingereiht wurde.

Waren die maßgebenden Stellen im Jahre 1919 der Meinung gewesen, daß die übermäßige Verteuerung nur eine vorübergehende sein würde, so lehrte die weitere wirtschaftliche Entwicklung leider etwas anderes. Die Verhältnisse verschlechterten sich unaufhörlich.

Mit Unterstützung aus öffentlichen Mitteln wurden in Neubauten und vorhandenen Gebäuden hergestellt:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| im Jahre | 1919 | mit Baukostenzuschüssen | 1165 | Wohnungen, |
| „ „ | 1920 | „ Reichsdarlehen | 456 | „ |
| „ „ | 1921 | „ Staatsdarlehen | 844 | „ |
| „ „ | 1922 | „ „ | 393 | „ |
| | | zusammen | 2858 | Wohnungen. |

Erfahrungsgemäß betrug ehemals der jährliche Wohnungsbedarf 200 000 Wohnungen im Reich. Entsprechend den auf Mecklenburg-Schwerin entfallenden Anteilen an den Baukostenzuschüssen und Reichsdarlehen und entsprechend der Einwohnerzahl des Landes zu der des Reiches hätten jährlich 2000 Wohnungen geschaffen werden müssen. Daß dies nicht erreicht werden konnte, ist außerordentlich bedauerlich, doch hätte hieran auch eine erhöhte Förderung des Wohnungsbaues durch Unterstützung aus öffentlichen Mitteln nicht viel geändert, da dem gewünschten Endergebnis praktische Schwierigkeiten im höchsten Maße entgegenstanden. Diese schon vielfach in Vergessenheit geratenen Schwierigkeiten bestanden in dem überaus häufigen Mangel an Baustoffen und dem zeitweiligen Mangel an gelernten Arbeitskräften. Sie bestehen im empfindlichsten Maße in den außerordentlich hohen Baukosten, für die selbst bei höchsten Wohnungsmieten eine angemessene Verzinsung nicht erreichbar ist.[1])

[1]) Denkschrift des Landeswohnungsamtes über die Verwendung der in den Jahren 1919 bis 1922 bereitgestellten Reichs-, Staats- und Gemeindemittel.

# Hauptteil

# Die Entwicklung von 1924 bis 1928

## 1. Kapitel: Die Struktur der Wohnungsverhältnisse.

Die aus Kriegs- und Inflationszeit herrührenden Mißstände auf dem Wohnungsmarkte übten auf diesen in der Zeit nach der Stabilisierung der Mark einen nachhaltigen Einfluß aus, insbesondere hielt die starke Nachfrage nach Wohnraum unvermindert an.

### § 1. Der Wohnungsmarkt.

1. Die Nachfrage nach Wohnraum.

a) Bevölkerungsstatistik.

Nach der Volkszählung vom 8. Oktober 1919 belief sich die Wohnbevölkerung Mecklenburg-Schwerins auf 641 037, nach der Zählung vom 16. Juni 1925 auf 674 045 Personen. Die Zahl der Haushaltungen betrug 1919 156 893, 1925 167 595. Die Bevölkerung vermehrte sich um 5,15 v. H., die Zahl der Haushaltungen um 6,82 v. H. Auf 100 Einwohner entfielen 1919 24,47, 1925 24,86 Haushaltungen. Die Haushaltungen haben demnach stärker zugenommen und sind kleiner geworden, ein Umstand, der auf die geringe Fruchtbarkeit der neuzeitlichen Ehen zurückzuführen ist.

Die Eheschließungsziffer sank zwar im Jahre 1924 mit 4853 unter den Stand der Vorkriegsjahre (rund 5000 1912 und 1913), erholte sich aber in den folgenden Jahren wieder und betrug im ganzen Staatsgebiet [1])

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1923 | 6240 | 1926 | 5164 |
| 1924 | 4853 | 1927 | 5718 |
| 1925 | 5107 | 1928 | 6186 |

Mit einem Sinken ist vorläufig nicht zu rechnen, wenn man die Geburtenjahrgänge als Bemessungsgrundlage für die Zahl der Eheschließungen und ein Eheschließungsalter von 22—35 Jahren annimmt. [1])

| Jahr | Geburten | Jahr | Geburten |
|---|---|---|---|
| 1880 | 17 700 | 1900 | 17 093 |
| 1885 | 17 380 | 1905 | 16 809 |
| 1890 | 17 984 | 1910 | 16 635 |
| 1895 | 17 833 | 1914 | 16 558 |

[1]) Material des St. L. A.

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1915 | 13 680 | 1922 | 16 654 |
| 1916 | 10 060 | 1923 | 15 062 |
| 1917 | 9 710 | 1924 | 14 787 |
| 1918 | 10 368 | 1925 | 15 109 |
| 1919 | 12 812 | 1926 | 13 991 |
| 1920 | 18 781 | 1927 | 13 117 |
| 1921 | 18 567 | 1928 | 13 611 |

Erst seit etwa dem Jahre 1940 besteht die Aussicht auf ein Nachlassen der Eheschließungen, da sich dann der im Jahre 1915 einsetzende Geburtenrückgang bemerkbar machen wird. Die Geburtenhäufigkeit lag seit dieser Zeit mit Ausnahme der Jahre 1920 und 1921 zum Teil sehr stark unter derjenigen der Vorkriegszeit; gegenüber dem Durchschnitt der Jahre 1900 bis 1910 betrug die Verminderung im Jahrzehnt 1915 bis 1925 rund 16 Prozent.

b) Die Zahl der Wohnungssuchenden betrug [1])

| im Jahre | in den Städten | auf dem Lande |
|---|---|---|
| 1923 | 14 265 | 1 328 |
| 1924 | 14 996 | 1 297 |
| 1925 | 11 884 | 1 305 |
| 1926 | 12 141 | 1 304 |
| 1927 | 13 168 | 1 123 |
| 1928 | 14 966 | 1 020 |

Die Bevölkerung Mecklenburg-Schwerins verteilt sich je zur Hälfte etwa auf die Städte und auf das Land. Wenn die Zahl der Wohnungssuchenden in den Städten bedeutend höher war als auf dem Lande, so darf daraus nicht gefolgert werden, daß die Wohnungsnot auf dem Lande geringer gewesen wäre. Die Ursache dieser Erscheinung liegt vielmehr in den gänzlich anders gearteten Wohnungsverhältnissen, vor allem den Wohnbedingungen, auf dem Lande, die einen Vergleich mit denen der Städte nicht zulassen.

Die Zahl der bei den städtischen Wohnungsämtern angemeldeten Wohnungssuchenden erreichte im Jahre 1924 mit 14 996 ihren Höhepunkt. Eine Bereinigung der Listen [2]) ergab im Jahre 1925 einen Abgang von 3 112 Eintragungen, so daß noch 11 884 Meldungen vorlagen, die als richtig angesehen werden dürfen. In den folgenden Jahren stieg die Zahl wieder und gelangte im Jahre 1928 mit 14 966 annähernd auf den Stand von 1924. Die Nachprüfung der Listen der Wohnungsämter wirkte sich im einzelnen dahingehend aus, daß sich die Zahl der Wohnungssuchenden ohne eigene Familienwohnung von 1924 auf 1925 um 4519 [3]) = 44,67 v. H. und die Zahl der Wohnungssuchenden mit eigener Wohnung von 1925 auf 1926 um 1453 = 23,13 v. H. verringerte. Die danach eintretende Zunahme beider

[1]) Material des L. W. A. Näheres s. Tab. 8a.
[2]) Näheres Metterhausen, Die Wohnungsnot in den Mecklenburgischen Städten, Rostocker Anzeiger Nr. 184 v. 9. 8. 1925 und Barten, ebenda Nr. 190 v. 16. 8. 1925.
[3]) Die Zahl der im Besitze einer Wohnung befindlichen Wohnungssuchenden stieg in dieser Zeit um 1407.

Kategorien Wohnungssuchender war besonders stark bei der ohne eigene Wohnung. Die Steigerung betrug hier

| | | | |
|---|---|---|---|
| im Jahre | 1926 | 1 712 = 30,60 | v. H. |
| „ „ | 1927 | 820 = 11,22 | „ „ |
| „ „ | 1928 | 1 239 = 15,24 | „ „ |

Die Zahl der Wohnungssuchenden mit eigener Wohnung stieg

| | | | |
|---|---|---|---|
| im Jahre | 1927 um | 207 = 4,28 | v. H. |
| „ „ | 1928 „ | 559 = 11,08 | „ „ |

Als in besonderer Notlage befindlich sind die verheirateten Wohnungssuchenden, die keine eigene Wohnung haben, anzusehen: [1])

| Jahr | Wohnungssuchende in den Städten insgesamt | davon verheiratet | ledig |
|---|---|---|---|
| 1926 | 7 306 | 5 406 | 1 900 |
| 1927 | 8 126 | 6 130 | 1 996 |
| 1928 | 9 365 | 6 844 | 2 521 |

Der Anteil der verheirateten wohnungslosen Wohnungssuchenden belief sich im Jahre 1928 auf 6 844 = 45,73 v. H. aller Wohnungssuchenden überhaupt und = 73,08 v. H. aller Wohnungssuchenden ohne eigene Familienwohnung.

Im Durchschnitt der Gemeindegrößenklassen stieg mit zunehmender Bevölkerungszahl die Zahl der Wohnungssuchenden. [2]) Sie betrug in den Städten mit mehr als 10 000 Einwohnern im Jahre 1928 11 000 = 73,41 v. H. der Wohnungssuchenden aller Städte überhaupt. Im Verhältnis der Zahl der Wohnungssuchenden zur Wohnbevölkerung wurde in diesen Gemeinden der Durchschnitt aller Städte in den Berichtsjahren meist überschritten. Außer in diesen größeren Städten waren auch in einigen kleineren relativ viele Wohnungssuchende vorhanden, wie z. B. in Malchow und Neustadt-Glewe; gewöhnlich waren es Orte mit industriellem Einschlag, in denen auch auswärts wohnende Personen beschäftigt waren, die versuchten, am Arbeitsorte eine Wohnung zu erhalten. Andere Städte, wie Dömitz, Goldberg und Grabow, hatten einen Rückgang von Wohnungssuchenden zu verzeichnen, der mit der Stillegung von Werken und der Abwanderung der darin beschäftigt gewesenen Personen hauptsächlich zusammenhing.

Das Steigen oder Sinken der Ziffer der Wohnungssuchenden vollzog sich in den einzelnen Gemeinden wie in den Gemeindegrößenklassen uneinheitlich. Das von den Wohnungsämtern geübte Verfahren bei der Aufnahme in die Liste der Wohnungssuchenden ermöglichte es, daß auch nicht ortsansässige Personen, die in die betreffende Gemeinde zu ziehen beabsichtigten, als Wohnungssuchende eingeschrieben werden konnten. Neben den erwähnten Arbeitnehmern handelt es sich vielfach um pensionierte Beamte, die in kleineren Orten wohnen und ihren Lebensabend in einer größeren Stadt

[1]) Material des L. W. A.
[2]) Tab. 8b.

zu verbringen gedenken. Die Stadt Rostock nahm nur solche Personen in ihre Listen auf, die polizeilich in Rostock gemeldet, hier also seßhaft waren. So ließ es sich erklären, daß Schwerin trotz seiner geringeren Einwohnerzahl mehr Wohnungssuchende aufwies als Rostock. Im Berichtsjahre 1927 waren z. B. in Schwerin 290 auswärtige Bewerber vorhanden, die meist im Besitze einer Wohnung waren. [1])

2. Das Angebot

a) an Altwohnungen (Wohnungsnachweisstatistik).

Ueber die Vermittlungstätigkeit der Wohnungsämter wird im Jahre 1928 erstmalig berichtet. [2]) Der Grund für das Freiwerden einer Wohnung dürfte hauptsächlich in der Aufgabe der Wohnung durch Fortzug oder Tod des Inhabers, freiwillige oder erzwungene Einschränkung zu suchen sein. Von diesen Momenten hängt das Wohnungsangebot und damit die Vermittlungstätigkeit ab. Das Angebot an Wohnraum im Verhältnis zur Zahl der Wohnungssuchenden war in den Städten verschieden. Im allgemeinen gelang es, in den kleinen Städten bis zu 5000 Einwohnern relativ mehr Wohnungen — besonders Altwohnungen — zu vermitteln als in den größeren Städten, wo die Neubauwohnungen in stärkerem Maße besetzt wurden.

b) Das Angebot an Neubauwohnungen (Neubaustatistik).

Die Zahl der neuerstellten Wohnungen und Gebäude zeigte im Gebiet des Freistaates seit der Markstabilisierung eine dauernde Zunahme. Errichtet wurden [3])

| | Gebäude | | Wohnungen | |
|---|---|---|---|---|
| im Jahre | Stadt | Land | Stadt | Land |
| 1924 | 241 | 177 | 461 | 212 |
| 1925 | 340 | 197 | 684 | 245 |
| 1926 | 352 | 328 | 943 | 365 |
| 1927 | 682 | 520 | 1 821 | 637 |
| 1928 | 628 | 647 | 1 814 | 841 |
| insges. | 2 243 | 1 869 | 5 723 | 2 300 |

Außerordentlich rege war die Bautätigkeit seit dem Jahre 1927, wo der Zugang an Gebäuden und Wohnungen annähernd doppelt so hoch war wie im Jahre 1926. Hinsichtlich der Größe der Wohngebäude herrschte das Kleinhaus mit 1—2 Wohngeschossen vor. Besonders hoch war der Anteil der Kleinhäuser auf dem Lande, wo seit dem Jahre 1926 fast ausschließlich Häuser dieses Typs gebaut wurden. In den Städten ging der Kleinhausbau im Jahre 1928 stark zu Gunsten der großen Häuser zurück. Der Anteil der Häuser mit

[1]) Verwaltungsbericht der Stadt Schwerin 1927/28.
[2]) Tab. 9. — In den früheren Jahren haben keine Erhebungen stattgefunden. Eine vom Verfasser an verschiedene Wohnungsämter gerichtete Umfrage verlief ergebnislos.
[3]) Näheres s. Tabelle 10.

1 und 2 Wohngeschossen an den neuerstellten Gebäuden überhaupt betrug

| im Jahre | in den Städten | auf dem Lande |
|---|---|---|
| 1924 | 83,40 v. H. | 88,13 v. H. |
| 1925 | 70,00 „ „ | 78,17 „ „ |
| 1926 | 76,42 „ „ | 99,08 „ „ |
| 1927 | 80,79 „ „ | 99,79 „ „ |
| 1928 | 65,02 „ „ | 99,22 „ „ |

Der Zugang an Neubauten war in den Städten in den Jahren 1924 bis 1927 größer als auf dem Lande, doch gewann das Land im Jahre 1928 einen Vorsprung von 19 Häusern. In den Berichtsjahren waren in den Städten 2 243 und auf dem Lande 1 869 Häuser entstanden; für das Land ergibt sich ein Weniger von 374 Gebäuden = 16,67 v. H. gegenüber den Städten. Von den neugebauten Wohngebäuden entfielen

| im Jahre | auf die Städte | auf das Land |
|---|---|---|
| 1924 | 57,66 v. H. | 42,34 v. H. |
| 1925 | 63,31 „ „ | 36,69 „ „ |
| 1926 | 51,76 „ „ | 48,24 „ „ |
| 1927 | 56,74 „ „ | 43,26 „ „ |
| 1928 | 49,26 „ „ | 50,74 „ „ |
| im Durchschnitt | 55,77 v. H. | 44,23 v. H. |

Entsprechend den in den Städten aufgeführten größeren Häusern zeigten sich in der Zahl der Neubauwohnungen wesentlich größere Unterschiede. In den Städten betrug der Wohnungszugang 5 723, auf dem Lande 2 300, also nur etwa 60 Prozent des städtischen Wohnungsbaues. Von den Neubauwohnungen kamen

| im Jahre | auf die Städte | auf das Land |
|---|---|---|
| 1924 | 68,50 v. H. | 31,50 v. H. |
| 1925 | 73,63 „ „ | 26,37 „ „ |
| 1926 | 72,09 „ „ | 27,91 „ „ |
| 1927 | 74,08 „ „ | 25,92 „ „ |
| 1928 | 68,32 „ „ | 31,68 „ „ |
| im Durchschnitt | 71,32 v. H. | 28,68 v. H. |

In den Städten waren in den Jahren 1924—1928 2 243 Häuser mit 5 723 Wohnungen erstellt worden, so daß auf ein Haus 2,55 Wohnungen entfielen; auf dem Lande betrug der Häuserzuwachs 1 869 mit 2 300 Wohnungen, so daß auf ein Haus 1,23 Wohnungen kamen.

Neben der Beschaffung von Wohnraum durch Wohnungsneubau spielte in der Nachkriegszeit die Gewinnung durch Umbau eine wichtige Rolle. Die Wohnungsknappheit zwang dazu, alle verfügbaren Räume zu Wohnzwecken auszunutzen und Auf- und Erweiterungsbauten an bereits vorhandenen Gebäuden vorzunehmen. Auf diese Weise wurden in den Städten von 1924 bis 1928 510 Wohnungen gewonnen, 57 fielen fort, so daß der Reinzugang 453 Wohnungen ausmachte.

Der Wohnungszugang in den Gemeindegrößenklassen im Verhältnis zur Wohnbevölkerung war in den größeren Städten stärker als in den kleineren. In einigen Gemeinden wichen die Zahlen vom Durchschnitt ihrer Gemeindegrößenklassen erheblich ab. [1])

Eine Untersuchung über die Größe der in den Gemeinden Mecklenburg-Schwerins mit mehr als 2000 Einwohnern [2]) erstellten Wohnungen ergab folgendes Bild:

| Wohnungsgröße | 1927 | | 1928 | |
|---|---|---|---|---|
| | Zahl der Wohnungen | | | |
| | absolut | relativ [3]) | absolut | relativ [3]) |
| 1 Zimmer und Küche | 57 | 3,13 | 30 | 1,64 |
| 2 „ „ „ | 549 | 30,11 | 468 | 25,63 |
| 3 „ „ „ | 856 | 46,95 | 1000 | 54,76 |
| 4 „ „ „ | 224 | 12,29 | 235 | 12,87 |
| 5 „ „ „ | 137 | 7,52 | 93 | 5,10 |

In der Hauptsache waren Wohnungen mit 3 Zimmern und Küche hergestellt worden; an zweiter Stelle stehen die Wohnungen mit 2 Zimmern und Küche. Bei den meisten Größenklassen war 1928 ein Rückgang zu Gunsten des vornehmlich gebauten Typs von 3 Zimmern und Küche zu verzeichnen.

Für eine Untersuchung der Wohnungsbautätigkeit in den Staaten des Reiches war in den Jahren 1924—1927 der Reinzugang an Wohnungen in Beziehung zur Bevölkerungszahl gebracht. Er betrug auf 1000 der Bevölkerung [4])

| Staaten | 1924 | 1925 | 1926 | 1927 | 1919—1927 |
|---|---|---|---|---|---|
| Preußen | 1,7 | 2,9 | 3,4 | 4,7 | 21,6 |
| Bayern | 1,8 | 2,8 | 2,7 | 3,6 | 20,5 |
| Sachsen | 0,9 | 1,8 | 2,6 | 4,3 | 13,5 |
| Württemberg | 2,2 | 3,8 | 4,2 | 5,2 | 28,1 |
| Baden | 2,0 | 3,2 | 3,4 | 5,7 | 25,5 |
| Thüringen | 1,9 | 3,2 | 3,3 | 4,5 | 23,3 |
| Hessen | 2,8 | 4,8 | 4,2 | 5,9 | 27,2 |
| Hamburg | 1,4 | 3,1 | 4,0 | 6,8 | 25,1 |
| Mecklenburg-Schwerin | 1,0 | 1,5 | 1,9 | 3,6 | 15,8 |
| Oldenburg | 1,8 | 3,0 | 3,0 | 3,9 | 22,2 |
| Braunschweig | 1,1 | 1,8 | 2,4 | 3,5 | 16,0 |
| Anhalt | 1,1 | 2,1 | 2,8 | 4,1 | 21,2 |
| Bremen | 1,8 | 3,2 | 7,4 | 7,1 | 34,3 |
| Lippe | 2,1 | 3,9 | 3,4 | 5,1 | 21,7 |
| Lübeck | 3,3 | 3,9 | 4,9 | 7,5 | 40,8 |
| Mecklenburg-Strelitz | 0,6 | 1,1 | 2,1 | 2,8 | 15,1 |
| Waldeck | 3,7 | 6,4 | 3,0 | 2,9 | 28,4 |
| Schaumburg-Lippe | 2,7 | 4,0 | 3,7 | 6,4 | 29,3 |
| Deutsches Reich | 1,7 | 2,9 | 3,3 | 4,6 | 21,4 |

[1]) Tab. 11.
[2]) Einschl. der 6 Landgemeinden mit mehr, ausschließlich der 6 Städte mit weniger als 2000 Einwohnern. — Material des St. L. A.
[3]) v. H. der erstellten Wohnungen überhaupt.
[4]) Vierteljahreshefte zur Statistik des Deutschen Reichs, 37. Jahrgang 1928, Zweites Heft, II, 14.

Ueber dem Reichsdurchschnitt lag der Wohnungsgewinn in den Hansestädten, darunter in Mecklenburg-Schwerin und einigen anderen Ländern.

Für die Aufstellung des Wohnungsbauprogramms für Mecklenburg-Schwerin vom Jahre 1927 (Gesetz betr. Förderung des Wohnungsbaues und der ländlichen Siedlung vom 5. 4. 1927, Rbl. Nr. 21), das in den nächsten 10 Jahren die Errichtung von etwa 20 000 neuen Wohnungen und Siedlungen und zwar alljährlich etwa 2000 vorsieht, sind folgende Erwägungen zu Grunde gelegt: die Zahl der Eheschließungen beläuft sich jährlich auf wenigstens 4000; mit einem Sinken dieser Ziffer ist bei Annahme eines Eheschließungsalters von 22—35 Jahren vorläufig nicht zu rechnen, wenn die Geburtenziffern als mitbestimmend angesehen werden.

| Jahr | Geburten [1]) |
|---|---|
| 1890 | 17 984 |
| 1895 | 17 833 |
| 1900 | 17 093 |
| 1905 | 16 809 |
| 1910 | 16 635 |

Nach den vor dem Kriege im Reich gemachten Erfahrungen beanspruchten ¾ der neu gegründeten Haushaltungen neue Wohnungen, während der Rest in freiwerdenden Altwohnungen unterkam. Danach wäre ein Zugang von 1600 Wohnungen jährlich notwendig. Von der Zahl der bei den Wohnungsämtern eingetragenen Wohnungssuchenden werden 4000 als dringlich anerkannt, für deren Unterbringung innerhalb eines Zeitraumes von 10 Jahren pro Jahr 400 Wohnungen zu bauen wären, zusammen also 2000. Die Zahlen, auf die sich die Schätzung aufbaut, sind denkbar niedrig gehalten; sie würden unter Berücksichtigung der Verhältnisse der Jahre 1927 und 1928 eine beträchtliche Steigerung erfahren. Der errechnete Fehlbedarf stellt demnach zweifelsohne ein Minimum dar, das nur der größten Not zu steuern geeignet wäre.

### § 2. Die Wohnungsverhältnisse nach der Reichswohnungszählung vom 16. Mai 1927.

Einen ziemlich umfassenden Ueberblick über die Wohnungsverhältnisse in den Städten Mecklenburg-Schwerins ermöglichte die Reichswohnungszählung vom 16. Mai 1927, die nach dem Gesetz vom 2. März 1927 (RGBl. I. S. 69) und der Bekanntmachung über die Reichswohnungszählung vom 29. April 1927 (Rbl. S. 96) durchgeführt wurde. Der Zweck der Zählung war, die im Zeichen der Wohnungsnot stehenden Unterbringungsverhältnisse der Bevölkerung zahlenmäßig festzustellen, um Unterlagen für die Wohnungspolitik von Reich, Ländern und Gemeinden zu erhalten. Besonderes Interesse wandte man dem Zusammenleben mehrerer Haushaltungen und Familien in einer Wohnung zu zur Berechnung des Fehlbedarfs

[1]) Im ganzen Staatsgebiet. — Material des St. L. A. — Siehe auch S. 8 f.

an Wohnungen. Die unmittelbare Ausführung der Zählung wurde von den Gemeindebehörden, die Aufbereitung des statistischen Materials von den Statistischen Landesämtern vorgenommen. Die anschließende Feststellung, Verarbeitung und Veröffentlichung des Reichsergebnisses erfolgte durch das Statistische Reichsamt. Nach den von dieser Stelle erlassenen Richtlinien erstreckten sich die zu treffenden Untersuchungen [1]) besonders auf

1. die Gebäude nach der Zahl der Wohnungen,
2. die leerstehenden Wohnungen nach der Zahl der Wohnräume,
3. die bewohnten Wohnungen nach ihrer Größe und der Zahl ihrer Bewohner,
4. die Wohndichte (Zahl der Personen je Wohnraum),
5. die Belegung der Wohnungen mit Untermietern,
6. die Verwandtschaftsverhältnisse der Untermieter.

Als Zählpapiere [2]) fanden Verwendung

a. eine Grundstücksliste für bebaute Grundstücke, die vom Grundstückseigentümer,
b. eine Wohnungskarte, die vom Mieter auszufüllen war.

Die wichtigsten vorkommenden Begriffe seien kurz erläutert: [3])

W o h n g e b ä u d e sind Gebäude, die überwiegend Wohnzwecken dienen. Für die Beurteilung ist die für Wohn- oder andere Zwecke benutzte Fläche, nicht etwa der Mietertrag maßgebend.

M i e t s k a s e r n e n sind Wohngebäude mit 7 und mehr Wohnungen.

W o h n u n g e n. Als selbständige Wohnung im Sinne der Zählung gilt ein Wohnraum oder eine Reihe von Wohnräumen, für die ein selbständiger Mietvertrag mit dem Hauseigentümer besteht, ebenso auch Eigentümer-, Dienst-, Hausverwalter-, Freiwohnungen usw. Es gelten somit nicht als selbständige Haushaltungen oder Familien, die entweder als Mitbewohner unentgeltlich aufgenommen sind, oder als Untermieter die Miete nicht an den Hauseigentümer, sondern an die Hauptmieter bezahlen. Ebenso gelten nicht als selbständige Wohnungen, die innerhalb der Wohnung des Hauseigentümers gelegenen Wohnräume, die vermietet oder unentgeltlich abgegeben sind, auch wenn dafür ein selbständiger Mietvertrag mit dem Hauseigentümer besteht.

W o h n r ä u m e sind heizbare oder nichtheizbare Zimmer und Mansarden, sowie Küchen. Eine Wohnung mit 3 Zimmern, einer Mansarde und Küche ist also im Sinne der Zählung eine Wohnung mit 5 Wohnräumen.

---

[1]) Anlage 1.
[2]) Anlage 2 und 3.
[3]) Die Erläuterungen sind der „Wohnungszählung . . . . i./Baden" S. 7 und 8 entnommen.

In der Zählung sind die Wohnungen mit

1 bis 3 Wohnräumen als Kleinwohnungen,
4 bis 6 Wohnräumen als Mittelwohnungen,
7 und mehr Wohnräumen als Großwohnungen bezeichnet.

Bewohner. Zu den Bewohnern einer Wohnung zählen die anwesenden Personen, jedoch ausschließlich der nur vorübergehend Anwesenden und einschl. der nur vorübergehend Abwesenden (Wohnbevölkerung). Nicht mitgezählt wurde die Anstaltsbevölkerung, d. h. Personal ohne selbständige Wohnung und Insassen von Anstalten für gemeinsamen Aufenthalt, wie Pensionen, Gasthäusern, Krankenanstalten, Kasernen, Gefängnissen usw.

Haushaltungen. Als Haushaltungen gelten die zu einer hauswirtschaftlichen Gemeinschaft vereinigten Personen einschließlich der Zimmerabmieter ohne eigene Hauswirtschaft und der Schlafgänger, gleichgültig ob diese Beköstigung empfangen oder nicht. Einzelpersonen gelten nur dann als Haushaltung, wenn sie eine besondere Wohnung haben und gleichzeitig eine eigene Hauswirtschaft führen; sie werden dann als Einzelhaushaltungen bezeichnet.

Familien. Der Begriff der Familie deckt sich im allgemeinen mit dem der Haushaltung. Die Wohnungsnot hat nun dazu geführt, daß auch verheiratete oder nahe verwandte Personen in einer Gemeinschaft vereinigt sind, ohne eine eigene Hauswirtschaft zu führen. Im Sinne der Zählung spricht man in diesem Falle von „aufgenommenen bzw. weiteren Familien." Eine solche Familie muß wenigstens aus zwei miteinander verwandten Personen bestehen, die keine eigene Wohnung haben; sind diese Personen auch mit ihrem Vermieter verwandt, so gelten sie nur dann als „weitere Familie", wenn sie unter sich in einem engeren verwandtschaftlichen Verhältnis stehen als mit dem Vermieter. Als Familien in diesem Sinne sind namentlich Ehepaare, Elternteile mit Kindern, erwachsene Geschwister oder andere Blutsverwandte, die mit dem Vermieter nicht verwandt sind, anzusehen.

Untermieter sind Personen oder Personengruppen ohne selbständige Wohnung im oben bezeichneten Sinne. Die Untermieter zerfallen im wesentlichen in

selbständige Haushaltungen,
Familien ohne selbständige Hauswirtschaft,
aufgenommene Einzelpersonen.

## 1. Generelle Uebersicht.

Die in Mecklenburg-Schwerin der Zählung unterworfenen Gemeinden setzten sich aus 42 Städten, wovon 6 weniger als 2000 Einwohner hatten, mit 322 579 Einwohnern und aus 6 Landgemeinden mit mehr als 2000 Einwohnern mit 14 967 Einwohnern zusammen. Von der Wohnbevölkerung des Freistaates, die sich nach der Volkszählung von 1925 auf 674 045 Personen belief, war demnach rund die Hälfte von der Wohnungszählung erfaßt worden.

Nach dem vorläufigen Ergebnis der Reichswohnungszählung [1]) wurden 94 852 Wohnungen ermittelt, von denen 395 = 0,4 v. H. leerstanden. In den 94 457 bewohnten Wohnungen waren 98 295 Haushaltungen und 1249 weitere Familien eingemietet. Da die Zahl der Haushaltungen und Familien die Zahl der Wohnungen überstieg, mußten in einer Anzahl von Wohnungen mehrere Haushaltungen und Familien untergebracht sein. Es hatten also Haushaltungen, die ihre Wohnung vom Hausbesitzer gemietet oder als Hausbesitzer inne hatten, wieder Teile dieser Wohnungen an andere Haushaltungen und Familien ohne eigene Wohnung weiter vermietet. In den Städten wurden

3838 zweite und weitere Haushaltungen und
1249 weitere Familien

zus. 5087 zweite und weitere Haushaltungen und Familien ohne eigene Wohnung gezählt. Auf 100 Wohnungen entfielen im Durchschnitt der 42 Zählgemeinden 5,4 Haushaltungen und Familien ohne selbständige Wohnung. Die Zahl der zweiten und weiteren Haushaltungen und Familien stellt den wichtigsten Gradmesser der Wohnungsnot dar. Unter Berücksichtigung der Größenklassen der Gemeinden war festzustellen, daß mit der Größe der Gemeinde auch die Zahl solcher Haushaltungen und Familien stieg. Knapp ¾ (73,73 v. H.) der ermittelten zweiten und weiteren Haushaltungen und Familien entfielen auf die 6 Städte mit mehr als 10 000 Einwohnern.

| Gemeinden | Zahl der Haushaltungen und Familien ohne selbständige Wohnung insgesamt | v. H. aller Wohnungen |
|---|---|---|
| Rostock | 1701 | 7,6 |
| Schwerin | 888 | 6,2 |
| Wismar | 393 | 5,1 |
| Güstrow | 363 | 6,7 |
| Parchim | 214 | 6,3 |
| Waren | 192 | 6,7 |

## 2. Spezielle Uebersicht.

### a) Die Gebäude nach der Zahl der Wohnungen.

Im Durchschnitt der Erhebungsgemeinden [2]) standen an Zahl Häuser mit 1 Wohnung mit 34,72 v. H. des Gesamtbestandes an erster Stelle, es folgten die mit 2 (29,34 v. H.), 3 (14,89 v. H.) und 4 Wohnungen (7,98 v. H.). In den einzelnen Städten ergaben sich einige Abweichungen vom Durchschnitt; des öfteren nahmen Häuser mit 2 Wohnungen den Vorrang ein, doch herrschten kleine und mittelgroße Häuser mit 1 bis 4 Wohnungen mit rund 87 v. H. aller Gebäude vor. In den größeren Städten wurden große Häuser, d. h. solche mit 7 und mehr Wohnungen, im beachtlichen Umfange gezählt. So entfielen in Rostock 32,15 v. H. aller Wohnungen auf

[1]) Das vorläufige Ergebnis weist gegenüber dem endgültigen einige Abweichungen auf. — Tab. 12.
[2]) Tab. 13.

Mietskasernen; in Schwerin war die Zahl noch größer, sie betrug hier 38,28 v. H. Beide Städte hatten zur Behebung der dringendsten Wohnungsnot zur Errichtung von Baracken schreiten müssen.

### b) Die leerstehenden Wohnungen.

Der Bestand an leerstehenden Wohnungen war denkbar gering. Er umfaßte in allen der Zählung unterworfenen Gemeinden, also einschließlich der 6 Landgemeinden, 423 Wohnungen [1]); davon hatten

| | | |
|---|---|---|
| 44 | 1 | Wohnraum (einschl. Küche) |
| 163 | 2 | Wohnräume „ „ |
| 123 | 3 | „ „ „ |
| 74 | 4—6 | „ „ „ |
| 14 | 7—9 | „ „ „ |
| 5 | 10 u. m. | „ „ „ |

Von den leerstehenden Wohnungen entfielen auf

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kleinwohnungen | (1—2 | Wohnräume zuzügl. Küche) | 48,93 % |
| Mittelwohnungen | (3—6 | „ „ „ ) | 46,57 % |
| Großwohnungen | (7 u. m. | „ „ „ ) | 4,50 % |

| | | |
|---|---|---|
| Noch oder bereits vermietet waren | 97 | Wohnungen, |
| zur Verfügung des Wohnungsamtes standen | 87 | „ |
| baufällig waren | 51 | „ |
| aus sonstigen Gründen waren nicht vermietet | 188 | „ |

„Bei der Beurteilung der Zahl der leerstehenden Wohnungen ist zu berücksichtigen, daß ein gewisser Leerbestand zur Durchführung des regelmäßigen Wohnungswechsels notwendig ist, daß der Leerbestand in der Vorkriegszeit größer war und daß heute kaum eine einzige Wohnung aus Mangel an Mietern leerstehen dürfte." [2]) Die Zahl der leerstehenden im Verhältnis zu der aller Wohnungen schwankte zwischen 0,0 und 1,0 v. H.; im Durchschnitt der Gemeinden mit 1000—20 000 Einwohnern betrug sie 0,5 und sank in den größeren Städten auf 0,3 v. H. [3])

### c) Die Größe der Wohnungen und die Zahl ihrer Bewohner.

Von 94 468 bewohnten Wohnungen [4]) bestanden

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 641 | = | 0,68 | v. H. | aus 1 | Wohnraum | einschl. Küche, |
| 5 841 | = | 6,18 | „ „ | „ 2 | Wohnräumen | „ „ |
| 33 987 | = | 35,98 | „ „ | „ 3 | „ | „ „ |
| 45 539 | = | 48,20 | „ „ | „ 4—6 | „ | „ „ |
| 7 235 | = | 7,66 | „ „ | „ 7—9 | „ | „ „ |
| 1 225 | = | 1,30 | „ „ | „ 10 u. m. | „ | „ „ |

Am stärksten waren im Durchschnitt aller Gemeinden wie auch — von einigen Ausnahmen abgesehen — im einzelnen die Wohnungen mit 4—6, sodann die mit 3 Wohnräumen und Küche vertreten. Das

[1]) Stat. Nachr. 4. Jg. S. 26.
[2]) Wohnungszählung in Baden S. 28.
[3]) Tab. 12.
[4]) Tab. 14.

Ueberwiegen von Wohnungen mit 2 und solchen mit 7—9 Wohnräumen und Küche war verschieden. Für das Durchschnittsergebnis gaben die Städte Rostock und Schwerin den Ausschlag; hier überstieg die Zahl der großen Wohnungen die der kleinen um rund das Doppelte.

Der Anteil der Wohnungen nach der Größe am Gesamtbestande war in den Gemeindegrößenklassen verschieden.[1]) Mit zunehmender Gemeindegröße stieg der Anteil der Wohnungen mit 1 Wohnraum einschl. Küche. Dasselbe Bild ergab sich bei den Wohnungen mit 2 und 3 Wohnräumen einschl. Küche mit der Einschränkung, daß der Bestand in den Gemeinden mit mehr als 20 000 Einwohnern unter dem Durchschnitt lag. Die Zahl der Zweizimmerwohnungen war relativ sehr gering. Verhältnismäßig stark waren mittlere Wohnungen (mit 4—6 Wohnräumen) in den kleinsten wie in den größten Städten vertreten; ihr Anteil trat in den Orten mit 2000 bis 20 000 Einwohnern hinter den Durchschnitt zurück. Der Prozentsatz der großen Wohnungen (mit 7 und mehr Räumen) wuchs mit zunehmender Einwohnerzahl der Gemeinden.

Entsprechend der Zahl der Wohnungen ihrer Größe nach verteilte sich die Bevölkerung:[2])

| Wohnungsgröße (einschl. Küche) | Wohnungen insgesamt | Wohnräume insgesamt | Bewohner insgesamt | Bewohner pro Raum |
|---|---|---|---|---|
| 1 Wohnraum | 641 | 641 | 1 174 | 1,83 |
| 2 Wohnräume | 5 841 | 11 682 | 13 578 | 1,16 |
| 3 „ | 33 987 | 101 961 | 101 031 | 0,99 |
| 4—6 „ | 45 539 | 208 893 | 163 013 | 0,78 |
| 7—9 „ | 7 235 | 54 932 | 36 015 | 0,66 |
| 10 u. m. „ | 1 225 | 13 566 | 8 345 | 0,62 |
| Summe | 94 468 | 391 675 | 323 156 | 0,83 |

Auf 1 Wohnraum entfielen im Durchschnitt der Zählgemeinden in allen Wohnungsgrößenklassen 0,83 Bewohner. Mit zunehmender Wohnungsgröße sank die Dichtigkeitsziffer; sie bewegte sich in den einzelnen Städten zwischen 0,69 (Bad Doberan) und 0,93 (Waren). Die größten Unterschiede wies die Wohndichte in den kleinsten Wohnungen auf; sie betrug z. B. in

| | |
|---|---|
| Lübz | 3,67 |
| Stavenhagen | 2,67 |
| Ribnitz | 2,44 |
| Rostock | 2,37 |
| Dömitz | 2,17. |

Die unter dem Durchschnitt liegenden Abweichungen in den Gemeinden mit geringerer Wohndichte waren nicht so sehr ins Gewicht fallend. Die Zahlen beliefen sich in

[1]) Tab. 15.
[2]) Tab. 14.

| | | |
|---|---|---|
| Röbel und Gnoien | auf | 1,00 |
| Gadebusch | „ | 1,17 |
| Malchin | „ | 1,20 |
| Tessin | „ | 1,29. |

Unerheblich wich die Wohndichte vom Durchschnitt bei den Wohnungen mit 2 und mehr Räumen ab. Sie bewegte sich bei Wohnungen mit

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | Wohnräumen | einschl. | Küche | zwischen | 0,88 | und 1,35 | (1,16) [1] |
| 3 | „ | „ | „ | „ | 0,83 | „ 1,09 | (0,99) |
| 4—6 | „ | „ | „ | „ | 0,63 | „ 0,88 | (0,78) |
| 7—9 | „ | „ | „ | „ | 0,59 | „ 0,78 | (0,66) |
| 10 u. m. | „ | „ | „ | „ | 0,38 | „ 0,68 | (0,62). |

### d) Die Belegung der Wohnungen mit Untermietern. [2])

Von den Haushaltungen, die die 98 384 Wohnungen vom Hauseigentümer unmittelbar gemietet oder als Hauseigentümer inne hatten, teilten 11 455 Haushaltungen mit 34 619 Personen die Wohnungen mit Untermietern oder Mitbewohnern. [3])

Aufgenommen waren

| | | | |
|---|---|---|---|
| 3 885 | zweite und weitere Haushaltungen | mit | 10 629 Personen |
| 1 393 | weitere Familien | „ | 3 873 „ |
| | und Einzelpersonen | | 9 639 |
| | Personen insgesamt | | 24 141. |

In welcher Wohnungsgröße waren die meisten Untermieter untergebracht? — Die kleinsten Wohnungen hatten naturgemäß die wenigsten Untermieter aufgenommen, die großen Wohnungen am häufigsten. [3])

| Wohnungen mit Wohnräumen (einschl. Küche) | Wohnungen insgesamt | Bewohner insgesamt | Wohnungen mit Untermietern waren vorhanden: insgesamt | v. H. | mit Bewohnern | v. H. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 657 | 1 201 | 2 | 0,3 | 7 | 0,5 |
| 2 | 6 054 | 14 059 | 130 | 2,1 | 495 | 3,5 |
| 3 | 35 134 | 104 448 | 1 853 | 5,2 | 8 356 | 7,9 |
| 4—6 | 47 669 | 170 745 | 7 255 | 15,2 | 35 677 | 20,8 |
| 7—9 | 7 558 | 37 683 | 1 839 | 24,3 | 11 169 | 29,6 |
| 10 und mehr | 1 303 | 8 983 | 376 | 28,8 | 3 056 | 34,0 |
| Summe bzw. Durchschnitt | 98 384 | 337 119 | 11 455 | 11,6 | 58 760 | 17,4 |

[1]) Die eingeklammerten Zahlen geben den Durchschnitt an.
[2]) Die 6 Landgemeinden sind in die folgenden Betrachtungen mit einbezogen.
[3]) Tab. 16 und 17a.

Ueber ¼ der Wohnungen mit 7 und mehr Wohnräumen (24,3 v. H. aller Wohnungen mit 7—9 und 28,8 v. H. aller Wohnungen mit 10 und mehr Wohnräumen), 15,2 v. H. aller Wohnungen mit 4—6 Wohnräumen hatten abvermietet. Neben dieser Feststellung ist die Untersuchung, auf welche Wohnungsgröße sich die Gruppen der Untermieter vorzugsweise konzentrierten, von Wichtigkeit. Das Gros der zweiten und weiteren Haushaltungen und Familien entfiel auf Wohnungen mit 4—6 Wohnräumen; an der zweiten Stelle standen für zweite und weitere Haushaltungen die Wohnungen mit 7—9 Wohnräumen, für weitere Familien die Wohnungen mit 3 Wohnräumen, und die dritte Stelle nahmen für zweite Haushaltungen die Wohnungen mit 3 Wohnräumen ein, für 3 und mehr Haushaltungen die mit 10 und mehr Wohnräumen und für aufgenommene Familien die mit 7—9 Wohnräumen. Die Rangordnung der Zahl der aufgenommenen Personen entsprach derjenigen der zweiten Haushaltungen. Die Zahl der zu den einzelnen Untermietergruppen gehörenden Personen verteilte sich entsprechend der Reihenfolge der Gruppen.

Die 3 885 zweiten und weiteren Haushaltungen und 1 393 Familien zerfielen nach der Zahl der zu ihnen gehörigen Personen in

312 Einzelpersonen mit besonderem Haushalt,
2 054 Untermietergruppen mit je 2 Personen,
2 912 „ „ „ 3 „ und mehr.

Mit der Zunahme der aufgenommenen Gruppen, der dazu gehörigen Personen und der Einzelpersonen war ein Sinken der Zahl der in den ersten (abvermietenden) Haushaltungen befindlichen Bewohner verbunden. In Wohnungen mit nur 1 Haushaltung kamen auf den Haushaltungsvorstand 65,7 (66,2) [1]) v. H. aller in solchen Wohnungen hausenden Personen, in Wohnungen mit 2 Haushaltungen 48,9 (54,0) [1]) v. H., in Wohnungen mit 3 und mehr Haushaltungen 32,3 (29,7) [1]) v. H. Unter den in Neubauten befindlichen Wohnungen mit bis zu 2 Haushaltungen waren relativ weniger Untermieter als zum Haushaltungsvorstand gehörige Personen vorhanden, dagegen in Wohnungen mit 3 und mehr Haushaltungen mehr. Absolut gesehen, waren in Wohnungen mit nur 1 Haushaltung 12 733 (34,3 v. H.) [2]) in Wohnungen mit 2 Haushaltungen 10 085 (51,1 v. H.), in Wohnungen mit 3 Haushaltungen 1 323 (67,7 v. H.) Untermieterpersonen. Das Vorherrschen einer Untermietergruppe führte zum Zurücktreten oder Verschwinden einer anderen. In Wohnungen mit nur 1 Haushaltung befanden sich 9 024 (24,3) Einzelpersonen gegenüber 3 709 (10,0) Angehörigen von aufgenommenen Familien. In Wohnungen mit 2 Haushaltungen waren 3 437 Haushaltungsgruppen mit 9 396 (47,6) Personen und nur 44 Gruppen aufgenommener Familien mit 123 (0,6) Mitgliedern und 566 (2,9) Einzelpersonen. Wohnungen mit 3 und mehr Haushaltungen hatten 448

[1]) Tab. 18 A, B, C. — Die eingeklammerten Zahlen gelten für Neubauwohnungen.
[2]) S. Anm. 1 S. 31.

weitere (zweite und dritte) Haushaltungsgruppen mit 1 233 (63,1), [1]) dagegen nur 15 weitere Familien mit 41 (2,1) Personen und 49 (2,5) Einzelpersonen aufgenommen. Absolut gesehen war naturgemäß die Zahl der in Altwohnungen befindlichen Untermietergruppen und -personen größer als in den Neubauwohnungen. Relativ hatten 100 Neubauwohnungen mit nur 1 Haushaltung 24,0 Familiengruppen aufgenommen (12,2), 100 Altwohnungen 17,1 (10,0). Der Anteil der Einzelpersonen war in Altwohnungen größer (24,3 : 21,6). In Neubauwohnungen mit 2 Haushaltungen traten die auf die aufgenommenen zweiten Haushaltungen entfallenden Personen (43,6) gegenüber den Altwohnungen (47,6) zurück, was auch auf die Einzelpersonen zutrifft. (1,8 : 2,9.) In der Zahl der zu den aufgenommenen Familien gehörigen Personen bestand in beiden Wohnungsarten kein Unterschied (0,6). In Neubauwohnungen mit 3 und mehr Haushaltungen waren Personen, die zu zweiten und weiteren Haushaltungen gehörten, in größerem Umfange vorhanden als in Altwohnungen, ebenso Einzelpersonen. Aufgenommene Familien gab es in Neubauwohnungen dieser Art nicht mehr.

Die Wohnungen mit Untermietern wiesen eine stärkere Belegung auf als die Wohnungen ohne solche:

| Auf Wohnungen mit ... Wohnräumen | ohne Untermieter(n) entfielen Personen | mit | im Durchschnitt der Zählgemeinden |
|---|---|---|---|
| 1 | 1,82 | 3,50 | 1,82 |
| 2 | 2,28 | 3,80 | 2,32 |
| 3 | 2,88 | 4,50 | 2,97 |
| 4—6 | 3,34 | 4,91 | 3,58 |
| 7—9 | 4,63 | 6,07 | 4,98 |
| 10 und mehr | 6,39 | 8,12 | 6,89 |
| Im Durchschnitt | 3,20 | 5,12 | 3,42 |

Die Wohnungsdichte wurde größer mit der Zahl der aufgenommenen Gruppen. [2]) In Wohnungen mit Untermietern mit nur 1 Haushaltung entfielen auf 1 Wohnung 4,75, mit 2 Haushaltungen 5,74, mit 3 Haushaltungen 9,05 Personen.

Die Zahl der zweiten und weiteren Haushaltungen und Familien ist für den Grad der Wohnungsnot nicht allein maßgebend, da auch Wohnungen, die nur von einer Haushaltung bewohnt sind, überfüllt sein können. Daher ist eine Untersuchung über die Zahl der auf die einzelnen Wohnräume entfallenden Personen wichtig. Im Durchschnitt aller Wohnungsgrößenklassen [3]) entfielen auf:

[1]) Die folgenden in Klammern befindlichen Zahlen bedeuten: v. H. der in dieser Wohnungsklasse (Wohnungen mit 1 Haushaltung, 2 Haushaltungen usw.) überhaupt lebenden Personen.
[2]) Tab. 17b.
[3]) Einschl. der 6 Landgemeinden. — Tab. 19.

| Wohnungen | v. H. aller Wohnungen | Personen überhaupt | Personen auf 1 Wohnraum |
|---|---|---|---|
| 3 298 | 3,35 | 3 579 | bis $^1/_4$ |
| 22 856 | 23,24 | 43 634 | über $^1/_4$ „ $^1/_2$ |
| 50 375 | 51,20 | 174 143 | „ $^1/_2$ „ 1 |
| 20 266 | 20,60 | 104 611 | „ 1 „ 2 |
| 1 409 | 1,43 | 9 971 | „ 2 „ 3 |
| 126 | 0,13 | 892 | „ 3 „ 4 |
| 25 | 0,03 | 165 | „ 4 „ 5 |
| 19 | 0,02 | 124 | „ 5 „ 6 |
| 98 383 | 100,00 | 337 119 | |

In 21 845 Wohnungen = 22,21 v. H. aller Wohnungen kam auf einen Wohnraum mehr als 1 Person. Sieht man Wohnungen, in denen auf einen Raum mehr als 2 Personen entfallen als überfüllt an, so waren in den Zählbezirken am Stichtage 1 579 Wohnungen = 1,61 v. H. des Gesamtbestandes überfüllt. Unter diesen Wohnungen befanden sich 170, die als stark überfüllt anzusehen sind, da auf einen Wohnraum mehr als 3 Personen entfielen. Die Ueberfüllung machte sich am stärksten bei den Kleinwohnungen bemerkbar [1]) — rd. ¼ aller Wohnungen mit einem Wohnraum waren überfüllt — und nahm mit steigender Wohnungsgröße stark ab. Unter den Wohnungen mit 10 und mehr Wohnräumen waren keine mehr überfüllt, unter denen von 6 und mehr Räumen keine mehr stark überfüllt. In den einzelnen Größenklassen der Gemeinden ergab die Untersuchung, daß die Städte mit 2000 bis 20 000 Einwohnern relativ die meisten überfüllten Wohnungen hatten; die Zahl der stark überfüllten Wohnungen nahm mit steigender Gemeindegrößenklasse zu. In 19 Wohnungen mit einem Wohnraum lebten mehr als 5 Personen zusammen. 36 v. H. aller Bewohner, die in Wohnungen mit einem Zimmer hausten, wohnten in unzulänglichen Verhältnissen. Durchschnittlich kam ungefähr in der Hälfte der Wohnungen (51,2 v. H.) auf einen Wohnraum ½—1 Person. Diesem Ergebnis entsprach der auf die genannte Wohnungsgröße entfallende Teil der Bevölkerung mit 50,60 v. H.). [2])

### e) Die Verwandtschaftsverhältnisse der Untermieter.

„Die Verarmung des Volkes durch Krieg und Inflation hat vielfach heiratende Kinder gezwungen, bei ihren Eltern in Wohnung zu bleiben, oder ohne selbständigen Haushalt mit ihnen zusammen zu wirtschaften, sei es, daß sie keine eigene Wohnung bekommen konnten, oder der Preis einer Neuwohnung für sie unerschwinglich war. Ferner haben auch Kinder nahe Verwandte und Angehörige aufgenommen, die ihr Vermögen verloren haben oder aus anderen Gründen nicht mehr in der Lage waren, eine eigene Hauswirtschaft zu führen bzw. eine eigene Wohnung zu mieten. Diese und ähnliche Arten des Zusammenwohnens sind nicht durch den Wohnungsman-

[1]) Tab. 20.
[2]) Ueber die Verhältnisse in den einzelnen Städten siehe Tab. 21.

gel, sondern durch andere wirtschaftliche Momente bedingt, die vermutlich auch weiterhin wirksam sein werden, wenn der Wohnungsmangel behoben ist. Andererseits wohnen auch viele junge Paare zunächst freiwillig bei ihren Eltern. Anfänglich sind solche Wohnungsverhältnisse in der Regel erträglich, sie werden aber schwierig oder gar unerträglich, sobald sich Kinder einstellen. Die Beschaffung einer eigenen Wohnung wird dann dringend notwendig. Für die Beurteilung der Wohnungsnot sind deshalb auch die Verwandschaftsverhältnisse der Untermieter und der Wohnungsinhaber von Bedeutung, wenn sie auch keinen unmittelbaren Schluß auf die Wohnungsnot zulassen." [1]) Von den Untermietergruppen wohnten bei [2])

| | | |
|---|---|---|
| Elternpaaren | 1 300 = | 24,7 v. H. |
| Elternteilen | 486 = | 9,2 „ „ |
| Kindern, Schwiegerkindern, Enkeln | 211 = | 4,0 „ „ |
| sonstigen Verwandten | 218 = | 4,1 „ „ |
| Nichtverwandten | 3 063 = | 58,0 „ „ |
| insgesamt | 5 278 = | 100,0 v. H. |

42 v. H. aller Untermietergruppen wohnten bei Verwandten überhaupt, 58 v. H. bei Nichtverwandten. Mit zunehmender Wohnungsgröße sank prozentual die Zahl der darin untergebrachten Gruppen, die zum Abvermieter im verwandtschaftlichen Verhältnis standen (von 69,8 auf 25,8 bzw. 28,2 v. H.), wogegen sie bei den nichtverwandten Untermietern stieg (v. 30,2 auf 74,2 bzw. 71,8 v. H.). Rund ¼ (33,9 v. H.) der Untermietergruppen wohnte bei den Eltern, Schwiegereltern und Großeltern.

Die Einzelpersonen mit besonderem Haushalt wohnten zu 24 v. H. [3]) bei Verwandten, davon etwa zur Hälfte (11,8 v. H.) bei den Kindern, Schwiegerkindern und Enkeln und zu 76 v. H. bei Nichtverwandten. Von den Untermietergruppen mit 2 Personen — in der Hauptsache wird es sich um jungverheiratete Leute handeln — waren 41 v. H. bei Verwandten, davon 30,1 v. H. bei den Eltern usw., und 59 v. H. bei Nichtverwandten. Die Untermietergruppen mit 3 und mehr Personen befanden sich zu 44,6 v. H. bei Verwandten, davon zum größten Teil (39,6 v. H.) bei den Eltern, und zu 55,4 v. H. bei Fremden. Je größer also die Zahl der zur Untermietergruppe gehörigen Personen war, desto mehr Gruppen waren relativ bei Verwandten, desto weniger bei Nichtverwandten untergebracht.

## 2. Kapitel. Die Maßnahmen zur Behebung der Wohnungsnot.

### 1. Abschnitt. Die Wohnraumbewirtschaftung.

Der Mangel an verfügbarem Wohnraum erforderte Maßnahmen, die sich einmal auf die Belebung der Bautätigkeit, zum anderen auf

[1]) Wohnungszählung in Baden S. 49.
[2]) Tab. 22a und 22b.
[3]) Tab. 22c.

die Erfassung und Verteilung des alten Wohnraumes erstrecken mußten. Ferner war notwendig zu verhindern, daß der Vermieter die Lage auf dem Wohnungsmarkte ausnutzte und zu Kündigungen und Mieterhöhungen schritt. Mit dem Eingriff der öffentlichen Hand in die Wohnungswirtschaft wurde diese ein Faktor der Sozialpolitik. Die ersten wichtigen gesetzlichen Bestimmungen sind im letzten Kriegsjahre und in der Inflationszeit erlassen worden, und es hat bis zur Gegenwart mancher Abänderungen der Gesetze bedurft, um diese den in der Wohnungsmarktlage sich vollziehenden Aenderungen anzupassen.

### § 1. Die Zwangswirtschaft.

Von grundlegender Bedeutung war die Bekanntmachung (Bek.) über Maßnahmen gegen den Wohnungsmangel vom 23. 9. 1918 (RGBl. S. 1143), die nach mehrfacher Abänderung als Wohnungsmangelgesetz vom 26. 7. 1923 (RGBl. I. S. 754) noch heute Gültigkeit hat. Hiernach ist den obersten für das Wohnungswesen zuständigen Landesbehörden gestattet, die Gemeinden zu den im Rahmen des Gesetzes zulässigen Anordnungen und Maßnahmen zu ermächtigen und zu verpflichten. Das Gesetz enthält das Abbruchsverbot für Gebäude und Gebäudeteile, verbietet die Vereinigung mehrerer Wohnungen zu einer Wohnung und die Benutzung von Wohnräumen zu anderen als zu Wohnzwecken (z. B. als Fabrik-, Lagerräume usw.), wenn nicht die Gemeindebehörde ihre Zustimmung gibt. Im Falle des Freiseins einer Wohnung hat der Verfügungsberechtigte Anzeige zu erstatten und dem Beauftragten der Gemeindebehörde über unbenutzte Räume Auskunft zu erteilen und die Besichtigung zu gestatten. Die Behörde kann dem Verfügungsberechtigten Wohnungssuchende zuweisen und verlangen, daß er mit diesen einen Mietvertrag abschließt. Kommt ein Vertrag nicht zustande, dann setzt, soweit dem Verfügungsberechtigten kein unverhältnismäßiger Nachteil erwächst, das Mieteinigungsamt einen solchen fest. Im Falle besonderer Mißstände, die durch außerordentlich starken Mangel an Wohnungen hervortreten, kann die oberste Landesbehörde mit Zustimmung des Reichsarbeitsministers die Gemeinde zu weitergehenden Maßnahmen verpflichten, z. B. zu Eingriffen in die Freizügigkeit und die Unverletzlichkeit der Wohnung und des Eigentums. Derartige Eingriffe sollen aber nur erfolgen, wenn der Versuch einer gütlichen Einigung erfolglos geblieben ist. Für die Durchführung der zur Bekämpfung des Wohnungsmangels getroffenen Verfügungen ist die Anwendung polizeilichen Zwanges möglich.

Für Mecklenburg-Schwerin gilt als Ergänzung zum Wohnungsmangelgesetz (WMG.) mit einigen Aenderungen die erste Ausführungsverordnung (Ausf. Vo.) vom 5. 6. 1926 (Rbl. S. 315) in der Fassung der Bek. vom gleichen Tage. Für das Wohnungswesen zuständige oberste Landesbehörde ist das Ministerium des Innern. Die Städte sind zur Errichtung von Wohnungsämtern verpflichtet, deren Leitung in der Hand eines Vorsitzenden und von mindestens zwei

Beisitzern, von denen der eine aus Mieter-, der andere aus Vermieterkreisen stammt, liegt. Aufsichtsinstanz für die Gemeindebehörden ist das Landeswohnungsamt; seinen Weisungen ist Folge zu leisten, ihm gegenüber besteht Auskunftspflicht über die zur Bekämpfung des Wohnungsmangels ergriffenen Maßnahmen und die Pflicht zur Anwendung der gesetzlichen Befugnisse.

Die Zuweisung von Wohnungssuchenden geschieht nach dem Grade der Dringlichkeit. Eine Bevorzugung in der Unterbringung genießen Kinderreiche, Kriegsbeschädigte usw.

Einer besonderen Regelung ist das Beschlagnahmerecht der Gemeinden unterworfen. Die Beschlagnahme von Wohnungen und Wohnräumen kann sich auf Unterkünfte jeglicher Art einschließlich der dazu gehörigen Nebengelasse und Wirtschaftsräume erstrecken, wobei die persönlichen Verhältnisse des Verfügungsberechtigten entsprechende Berücksichtigung finden müssen. Der Vermieter verliert mit der Beschlagnahme das Verfügungsrecht über die Räume, und die Gemeindebehörde muß ihm Wohnungssuchende zuweisen. Die Beschlagnahme wird rechtswirksam mit der Bestätigung des Mieteinigungsamtes, wenn nicht Rechtsbeschwerde eingelegt ist. Das Verfahren über Beschwerden gegen Beschlagnahmeverfügungen regelt das Gesetz über Mieterschutz und Mieteinigungsämter vom 1. 6. 1923 (RGBl. I S. 353). In anderen Fällen entscheidet das Landeswohnungsamt, gegen dessen Entscheidung die weitere Beschwerde an das Ministerium des Innern zulässig ist.

Neben diesen die Befugnisse des Verfügungsberechtigten erheblich beeinträchtigenden Maßnahmen enthält das WMG. Bestimmungen, die für gewisse Arten von Wohnungen die Zwangsbewirtschaftung nur beschränkt oder nur unter gewissen Voraussetzungen zulassen. Dazu gehören Gebäude und Räume, die im Eigentum oder in der Verwaltung des Reichs, der Länder oder einer Körperschaft des öffentlichen Rechts stehen und öffentlichen Zwecken oder zur Unterbringung von Angehörigen dieser Verwaltungen zu dienen bestimmt sind. Eine Inanspruchnahme solcher Räume ist nur mit Zustimmung der zuständigen Reichs- oder Landesbehörden zulässig. Dasselbe gilt für Gebäude und Räume gemeinnütziger Anstalten und Stiftungen. Ausnahmebestimmungen gelten ferner für Räume, die nach dem 1. 7. 1918 bezugsfertig geworden sind. Durch Verordnung zur Aenderung des Mieterschutzgesetzes und des WMG. vom 24. 12. 1923 (RGBl. I S. 1247) ist diese Regelung dahingehend korrigiert worden, daß es sich nicht um Wohnungen handeln darf, die mit Zuschüssen aus öffentlichen Mitteln erstellt worden sind. Als solche gelten gemäß der Bek. vom 12. 3. 1928 (Rbl. Nr. 17) auch die aus dem Aufkommen der Mietzinssteuer gewährten hypothekarischen Darlehen. Werkwohnungen, d. h. Räume die zur Unterbringung von Angehörigen eines Betriebes dienen, unterliegen der Zwangswirtschaft nur, wenn sie länger als 4 Wochen nicht benutzt sind und keine Aussicht besteht, daß sie innerhalb der nächsten 4 Wochen in Anspruch genommen werden.

Eine Einschränkung der Zwangsbewirtschaftung des Wohnraums bildet der Wohnungstausch, wobei es sich um selbständige benutzte Wohnungen handeln muß. Notwendig ist vor Durchführung des Tausches die Einholung der Genehmigung der Gemeindebehörde unter Beifügung der Zustimmung der Vermieter. In der Praxis beschränkt sich die Gemeindebehörde lediglich auf die Kenntnisnahme des Tausches.

Nach der Bek. vom 20. 1. 1925 über die Bewirtschaftung möblierter Zimmer (Rbl. Nr. 5) sind möblierte Zimmer, soweit sie keine selbständige Wohnung darstellen, aus der Zwangswirtschaft herausgenommen. Für den Charakter der Selbständigkeit ist nicht notwendig, daß die Wohnung abgeschlossen ist. „Auch möblierte Zimmer, die von den übrigen Räumen einer Wohnung nicht abgeschlossen sind, gelten als selbständige Wohnungen in diesem Sinne, wenn der Untermieter das Recht hat, in den gemieteten Räumen einen selbständigen Haushalt zu führen. Das ist der Fall, wenn ihm das Recht der selbständigen Benutzung der Küche eingeräumt worden ist oder wenn er eine in den gemieteten Räumen vorhandene Kochgelegenheit mit Zustimmung des Hauptmieters ständig benutzen darf." [1])

Die Ausf. Vo. zum Wohnungsmangelgesetz vom 5. 6. 1926 (Rbl. S. 315) sieht die Möglichkeit der Ausstellung von Mietberechtigungsscheinen an einen bestimmten Kreis von Wohnungssuchenden vor, mit denen der Vermieter einen Mietvertrag abschließen kann. Hierdurch soll das sonst geübte Verfahren der Zuweisung eines bestimmten dem Vermieter vielleicht nicht genehmen Mieters gemildert, dem Verfügungsberechtigten also einige Handlungsfreiheit zugestanden werden, wie es auch in manchen anderen Ländern geschehen ist. Die Frage, ob sich dieser Weg der Wohnungszuweisung bewährt hat, ist teils zu bejahen, teils zu verneinen. In dem verständlichen Bestreben, in den Besitz einer Wohnung zu kommen, scheuen viele Wohnungssuchende kein Opfer; sie überbieten sich in der zu zahlenden Miete und tragen zur Steigerung der Mietpreise bei. Besonders nachteilig wirkt sich dieses Verfahren für kinderreiche Familien aus.

Eine umfassende Lockerung der Wohnungszwangswirtschaft erfolgte im Juli 1929, wozu die Pressestelle des Staatsministeriums folgendes mitteilte: „Das Ministerium des Innern hat durch Bek. vom 30. Juli d. J. angeordnet, daß Wohnungen mit einer Jahresfriedensmiete von

a) 1000 RM. und mehr in den Orten der Ortsklasse B,
b) 600 „ „ „ „ „ „ „ „ C,
c) 400 „ „ „ „ „ „ „ „ D

nicht mehr den Vorschriften des WMG. und den dazu erlassenen Ausf. Bestimmungen unterliegen mit Ausnahme der §§ 2 und 8 des WMG. und des § 17 der ersten Ausf. Vo. zum WMG.

[1]) Pressenotiz des Ministeriums des Innern vom 13. 3. 1925

Diese Anordnung hat zur Folge, daß für derartige Wohnungen die öffentliche Bewirtschaftung fortfällt, d. h. es findet für den Fall des Freiwerdens weder eine Beschlagnahme noch eine Zuweisung von Wohnungssuchenden seitens der Wohnungsämter statt. Der Hauswirt ist vielmehr berechtigt, die Wohnung an einen beliebigen Bewerber, der weder eines Mietberechtigungsscheines noch einer Ausweiskarte des Wohnungsamtes bedarf, zu vermieten. Für den Vermieter bleibt auch in Zukunft aber der Zwang bestehen, einen Mieter gegen seinen, des Vermieters Willen, aufzunehmen, im Falle des Wohnungstausches, wenn die Zustimmung des Vermieters durch einen Beschluß des Mieteinigungsamtes ersetzt wird. Im übrigen ist der Tausch, der den bei den derzeitigen Verhältnissen meist gewählten Weg des Wohnungswechsels darstellt, für die teueren Wohnungen noch dadurch erleichtert, daß es einer Genehmigung des Wohnungsamtes nicht bedarf.

Wegen der Bewirtschaftung des Beamtenwohnraums (§ 17 der 1. Ausf. Vo. zum WMG. vom 5. Juli 1926) verbleibt es bei den geltenden Bestimmungen.

Für die obenbezeichneten Wohnungen bleiben in vollem Umfange die Vorschriften des Reichsmietengesetzes in Kraft, die den Parteien jederzeit das unverzichtbare Recht zu der Erklärung geben, daß zwischen ihnen die gesetzliche Miete gelten soll. Schutz gegen unangemessene Mietforderungen gewährt im übrigen weiterhin die Vorschrift des Mieterschutzgesetzes (§ 49a), die derartige Forderungen mit Strafe bedroht. Diese Strafvorschrift gilt für Mietforderungen jeder Art, unabhängig von dem Umstande, ob die Räume, über die das Mietverhältnis abgeschlossen ist, der Zwangswirtschaft unterliegen oder nicht.

Bestehen bleiben ferner in vollem Umfange die Mieterschutzbestimmungen, die ein freies Kündigungsrecht des Vermieters sowohl dem derzeitigen wie dem künftigen Mieter teurer Wohnungen gegenüber ausschließen. Die Beendigung eines Mietverhältnisses ist daher auch in Zukunft bei Wohnungen jeder Art und Größe, sofern es sich nicht um Neubauten, die ohne öffentliche Geldmittel errichtet sind, handelt, nur im Wege der Kündigung oder Aufhebungsklage unter den gesetzlich genau festgelegten Voraussetzungen möglich.

Die neue Verordnung bringt weiter eine Aufhebung der Vorschriften des Wohnungsmangelgesetzes in gleichem Umfange wie für die teueren Wohnungen für die Gemeinden ohne Wohnungsmangel, d. h. für

a) die Landgemeinden,
b) die Stadtgemeinden mit weniger als 4000 Einwohnern,
c) im übrigen die vom Ministerium des Innern auf Antrag oder nach Anhörung der zuständigen Gemeindebehörde bezeichneten Stadtgemeinden.

Soweit in diesen Gemeinden die angeordnete Lockerung infolge der örtlichen Wohnungsverhältnisse sich als praktisch nicht durch-

führbar erweist, kann seitens der Aufsichtsbehörde die weitere öffentliche Bewirtschaftung der Wohnungen, d. h. insbesondere ihre Verteilung durch die Wohnungsämter angeordnet werden. Für die Gemeinden ohne Wohnungsmangel bleiben die Vorschriften des Reichsmietengesetzes und des Mieterschutzgesetzes in vollem Umfange in Kraft. Es ist also hierdurch Vorsorge getroffen, daß unerwünschte Folgen der neuen Verordnung, vor allem für die unbemittelte Bevölkerung nicht eintreten können." [1])

## § 2. Der Mieterschutz.

Der Mieterschutz wurde erstmalig durch das Gesetz über Mieterschutz und Mieteinigungsämter vom 1. 6. 1923 (RGBl. I S. 353) zusammenfassend geregelt. Mietverhältnisse können gegen den Willen des Mieters nur auf Klage des Vermieters durch gerichtliches Urteil aufgehoben werden. Die Aufhebungsklage kann erfolgen, wenn der Mieter sich beispielsweise einer erheblichen Belästigung des Vermieters oder eines Hausbewohners schuldig macht oder durch unangemessenen Gebrauch den Mietraum beschädigt. Sie ist ferner zulässig, wenn der Mieter in gewissem Umfange mit der Mietzahlung im Rückstande ist, oder der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Erlangung des vermieteten Wohnraumes hat. Das Verfahren ist eingehend in den §§ 7 ff. geregelt. Die Entscheidung über die Aufhebungsklage steht dem Amtsgericht (Mietschöffengericht) zu unter Zuziehung von Beisitzern, deren Bestimmung in Mecklenburg-Schwerin nach der Ausf. Vo. vom 1. 9. 1923 (Rbl. S. 655) erfolgt. Die Bestimmungen des Mieterschutzgesetzes (MSchG.) gelten beschränkt auch für Wohnräume, die das WMG. von der Zwangswirtschaft freiläßt.

Die aus den Gesetzen, die das Wohnungswesen regeln, sich ergebenden Streitigkeiten werden durch die Mieteinigungsämter geschlichtet, zu deren Einrichtung die obersten Landesbehörden die Gemeinden verpflichten können. Das ist nach § 20 der Ausf.-Vo. zum MSchG. vom 29. 9. 1923 (Rbl. S. 715) in Mecklenburg-Schwerin geschehen, wonach Städte zur Errichtung von Mieteinigungsämtern verpflichtet sind.

Das Amt setzt sich aus einem Vorsitzenden und mindestens zwei aus Vertretern der Mieter und Vermieter bestehenden Beisitzern zusammen. Gegen die Entscheidung dieser Stelle ist die Rechtsbeschwerde zulässig, der das Mieteinigungsamt, falls es diese für begründet hält, abhelfen kann. Sonst ist die Beschwerde der Beschwerdestelle vorzulegen, über deren Einrichtung die oberste Landesbehörde bestimmt. In Mecklenburg-Schwerin ist nach der Ausf.-Vo. vom 1. 9. 1923 das Oberlandesgericht in Rostock die maßgebende Stelle.

Das Verfahren vor den Mieteinigungsämtern und der Beschwerdestelle regelt die Anordnung vom 19. 9. 1923 (RGBl. I S. 885).

[1]) Mecklenburgische Zeitung vom 7. 8. 1929, Nr. 182.

Eine Abänderung erfuhr das MSchG. durch das Gesetz vom 29. 6. 1926 (RGBl. I S. 317), das neu veröffentlicht wurde in der Bek. vom 30. 6. 1926 (RGBl. I S. 347). Die Aenderung erwies sich als notwendig durch die Lockerung der Zwangswirtschaft in manchen Ländern, vor allem hinsichtlich der Bewirtschaftung des alten Wohnraums durch die Wohnungsämter. Zum Teil sollte sie Schwierigkeiten, die sich aus der Praxis ergeben hatten, beseitigen. Die Neuregelung enthält im besonderen die Erleichterung der Aufhebung des Mietverhältnisses und die Einschränkung in der Zubilligung von Ersatzraum.

Eine weitere Neuordnung brachte das Gesetz vom 13. 2. 1928 (RGBl. I S. 17) mit der Einführung eines Kündigungsschreibens, das beim Amtsgericht vom Vermieter unterzeichnet eingereicht werden muß. Die Zustellung des Kündigungsschreibens wird auf Ersuchen des Vermieters durch den Urkundsbeamten der Geschäftsstelle angeordnet. Erhebt der Mieter Widerspruch, dann kann der Vermieter die Anberaumung eines Termins zur Güteverhandlung über die Aufhebung des Mietverhältnisses beantragen — der Inhalt des Kündigungsschreibens gilt dann als Güteantrag —, andernfalls verliert die Kündigung ihre Kraft. Nach den gemachten Erfahrungen wird von dieser Möglichkeit der Aufhebung des Mietverhältnisses wenig Gebrauch gemacht, da bei der gegenwärtigen Wohnungsmarktlage mit einem Erfolg nicht zu rechnen ist.

### § 3. Die Mietpreisbildung.

Ein weiterer wichtiger Faktor in der Wohnraumbewirtschaftung durch die öffentliche Hand ist die zwangsweise Festsetzung der Mietpreise, die zuerst durch das Reichsmietengesetz (RMG.) vom 24. 3. 1922 (RGBl. S. 273) erfolgte. Die Vertragsfreiheit des Bürgerlichen Gesetzbuches bleibt grundsätzlich aufrechterhalten, und die Vereinbarung jedes Mietzinses ist zulässig, doch kann jeder Vertragsteil verlangen, daß die Berechnung der Miete nach den Bestimmungen des Gesetzes geschieht. Bei Streitigkeiten über die Höhe dieser gesetzlichen Miete trifft auf Anrufen das Mieteinigungsamt die Entscheidung.

Das Reichsmietengesetz von 1922 ging bei der Festsetzung der Miete von dem Betrage aus, der am 1. Juli 1914 zu zahlen war (Friedensmiete), brachte hiervon eine Reihe wirtschaftlicher Bestandteile der Miete, Zinsendienst, Betriebskosten (Steuern, öffentliche Abgaben, Versicherungsgebühren, Verwaltungskosten usw.), Kosten für laufende und große Instandsetzungsarbeiten in von der obersten Landesbehörde zu bestimmenden Vonhundertsätzen in Abzug, woraus sich die Grundmiete ergab. Zu dieser Grundmiete traten Zuschläge für den Zinsendienst usw. Die Zerrüttung der deutschen Währung machte eine Verwendung der Mieten für die genannten Zwecke unmöglich, insbesondere konnten Instandsetzungsarbeiten, wie sie der Gesetzgeber vorschrieb, in nur unvollkommenem Maße oder gar nicht durchgeführt werden, was sich auf den

Zustand des Wohnraums, der schon in der Kriegs- und Nachkriegszeit der pfleglichen Behandlung entbehrt hatte, sehr nachteilig auswirken mußte.

Von grundlegender Bedeutung für die Mietpreisbildung der Nachinflationszeit im Zusammenhang mit der Besteuerung des bebauten Grundbesitzes (Hauszinssteuer) ist die dritte Steuernotverordnung vom 14. Februar 1924 (RGBl. I S. 74). Danach wurden die Länder ermächtigt, die Mietzinsbildung abweichend von den Vorschriften des RMG. vorzunehmen. Die Mieten sollten allmählich der Entwicklung der allgemeinen Wirtschaftslage entsprechend der Friedensmiete angenähert werden. Zu berücksichtigen war neben den steuerlichen Bedürfnissen der Länder auch die Unterhaltung und Instandsetzung der Häuser und die Leistungsfähigkeit der als Mieter in Betracht kommenden Bevölkerungskreise.

In Mecklenburg-Schwerin wurden zum RMG. eine ganze Reihe von Ausführungsverordnungen erlassen, die die Anpassung der Mietpreise an die fortschreitende Geldentwertung zum Gegenstande hatten. „Seit dem 1. 4. 1924", so ordnet die Bek. vom 29. 3. 1924 (Rbl. Nr. 29) an, „besteht die gesetzliche Miete aus Hundertsätzen der Friedensmiete in Goldmark und setzt sich aus den Hundertsätzen für Verwaltungskosten, für laufende und große Instandsetzungskosten, sowie für Betriebskosten zusammen."

| Die gesetzliche Miete betrug ab: | | Hiervon entfielen auf Instandsetzungskosten: |
|---|---|---|
| 1. 4. 1924 | 30 | 17 |
| 1. 5. „ | 34 | 21 |
| 1. 10. „ | 45 | 30 |
| 1. 4. 1925 | 68 | 30 |
| 1. 5. „ | 70 | 32 |
| 1. 8. „ | 78 | 32 |
| 1. 1. 1926 | 90 | 30 |
| 1. 5. „ | 93 | 30 |

vom Hundert der Friedensmiete.

Mit dem Gesetz über den Geldentwertungsausgleich bei bebauten Grundstücken in der Fassung der Bek. vom 1. 6. 26 (RGBl. I S. 251) setzte die Reichsregierung einen Mindestsatz für die gesetzliche Miete im Reiche einheitlich fest. Am 1. 7. 1926 mußte die Friedensmiete erreicht sein, und nach der Verordnung über Festsetzung einer Mindesthöhe der gesetzlichen Miete vom 11. 3. 1927 (RGBl. I S. 72) mußten mindestens 110 v. H. vom 1. 4. 1927 und 120 v. H. der Friedensmiete vom 1. 10. 1927 ab erhoben werden.

| Die gesetzliche Miete betrug ab: | | Davon entfielen auf Instandsetzungskosten: |
|---|---|---|
| 1. 7. 1926 | 101 | 35 |
| 1. 4. 1927 | 110 | 30 |
| 1. 10. „ | 120 | 30 |

vom Hundert der Friedensmiete.

Einige Wohnungsarten, z. B. Wohnungen in Neubauten und möblierte Räume unterliegen den Bestimmungen nicht. Das Gesetz zur Aenderung des RMG. vom 10. 7. 1926 (RGBl. I S. 47) läßt bei Gebäuden, an denen mit Zustimmung der Mieter bauliche Aenderungen vorgenommen sind, die den Gebrauchswert der gemieteten Räume erhöhen, die Erhebung einer Zusatzmiete zu, deren Höhe sich nach dem aufgewandten Kapital richtet. Die Umlegung auf die Mieter erfolgt im Verhältnis zu der von ihnen zu zahlenden Miete. Uebergroße Wohnungen, das sind solche mit mehr als 6 Wohnräumen und Nebengelassen und mindestens 100 qm Größe, werden auf Grund des Gesetzes zur Aenderung des RMG. vom 14. 2. 28 (RGBl. I S. 21) aus der gesetzlichen Regelung herausgenommen, wenn sie frei geworden sind und nach dem 31. 3. 1928 ein für mehr als zwei Jahre geltender Mietvertrag abgeschlossen ist. Die Vorschrift gilt nicht im Falle des Tausches, wenn die Mieter in die beiderseitigen Mietverträge eintreten und auch nicht für Wohnungen, soweit sie von den Ländern den Bestimmungen des WMG. noch unterstellt sind. Gewöhnlich handelt es sich bei den übergroßen Wohnungen um teuere Wohnungen in Villen und Landhäusern, für die nicht immer Mieter zu finden gewesen sind. Im Falle der Unmöglichkeit der Zuweisung Wohnungssuchender durch die Mecklenburg-Schwerinschen Wohnungsämter ist dem Hausbesitzer schon vor Erlaß der Lockerungsverordnung vom 30. 7. 1929 das Verfügungsrecht über solche Wohnungen zugestanden worden. Wie hier, so hat auch in manchen anderen Fällen die Praxis den Weg zur Lockerung der Zwangswirtschaft gewiesen.

### a) Die Mietpreisbildungen in Altwohnungen.

Durch das Statistische Landesamt in Schwerin wurden vom 4. Vierteljahr des Jahres 1924 bis zum 4. Vierteljahr 1927 in 16 Gemeinden, wovon 15 Städte waren, Erhebungen über die für Altwohnraum gezahlten monatlichen Mieten angestellt. Die Untersuchung erstreckte sich auf annähernd gleichwertige Wohnungen mit 2, 3 und 4 Zimmern zuzüglich Küche.[1]) Die monatliche Miete in Reichsmark betrug:

| Für Wohnungen mit | Im Durchschnitt des 4. Vierteljahrs | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 1924 | 1925 | 1926 | 1927 |
| 2 Zimmern und Küche | 9,41 | 14,34 | 17,49 | 21,25 |
| 3 „ „ „ | 14,28 | 22,03 | 27,45 | 32,23 |
| 4 „ „ „ | 19,36 | 29,80 | 37,92 | 44,98 |

Der Mietpreis wich in den Berichtsjahren in den einzelnen Erhebungsgemeinden mehr oder weniger stark vom Durchschnitt ab; z. T.

[1]) Tab. 23.

ergaben sich Unterschiede von über 100 v. H. In den 5 größten Städten des Freistaates lag der Mietpreis in fast allen Vierteljahren über dem Durchschnitt; dasselbe gilt für Doberan, Neustadt-Glewe und Dömitz. Die Mieten der übrigen 8 Gemeinden lagen unter dem Durchschnitt; die Städte Laage und Goldberg wiesen besonders niedrige Mieten auf. Im Durchschnitt der Gemeinden stieg der Mietpreis von 1924 bis zur Erreichung der einstweiligen Höchstmiete (120 v. H. der Friedensmiete) im Jahre 1927

in Wohnungen mit 2 Zimmern und Küche um 125 v. H.,
" " " 3 " " " " 125 v. H.,
" " " 4 " " " " 135 v. H.;

somit war die Mieterhöhung in den Vierzimmerwohnungen stärker als in den beiden kleineren, sie entsprach in allen untersuchten Wohnungen noch nicht der gesetzlichen Erhöhung, die in der fraglichen Zeit 165 v. H. betrug.

### b) Die Miete in Neubauwohnungen.

Die Verhältnisse auf dem Kapitalmarkte in der Zeit nach der Markstabilisierung bewirkten Zinssätze, die im Verein mit der Ueberteuerung der Baukosten die Mieten für neue Wohnungen gegenüber den zwangsweise niedrig gehaltenen Mieten für Altwohnraum wesentlich höher werden ließen. Wenn in der Vorkriegszeit ein Neubau 10 000 RM. an Kosten und für den Kapitaldienst 5 Prozent Zinsen erforderte, dann waren für Zinsen 500.— RM. und an Miete etwa 600.— RM. aufzubringen. Im Iahre 1927/28 kostete derselbe Bau bei einem Baukostenindex von rund 175 17 500.— RM. Auf den Zinsendienst entfielen bei einem Satz von etwa 10 Prozent 1750.— RM., also das Dreieinhalbfache der Vorkriegszeit, und die Miete würde annähernd das Vierfache der Friedensmiete ausmachen. Um diese Kosten erträglich zu gestalten, hat die öffentliche Hand in die Finanzierung des Wohnungsneubaues mit niedrig verzinslichen Mitteln eingegriffen, die ihr aus der Besteuerung des Hausbesitzes zuflossen (Hauszinssteuer). Begründet wurde die Einführung dieser Steuer damit, daß der Hausbesitz durch die Inflationszeit völlig entschuldet wurde und nach der Aufwertung der Hypotheken auf 25 Prozent des Vorkriegswertes immer noch von drei Viertel seiner Reallasten befreit war.

Die Untersuchung über die Höhe der Mieten in Neubauwohnungen erstreckt sich auf insgesamt 405 in den Jahren 1924 bis 1928 in Schwerin erstellte Wohnungen mit 2, 3 und 4 Zimmern und Küche. Die Ergebnisse dürften auch für die übrigen Städte Mecklenburg-Schwerins Gültigkeit haben, da die Grundlagen des Wohnungsbaues überall dieselben sind. Wenn der im Laufe der Jahre steigende Anteil der niedrig verzinslichen Mietzinssteuerdarlehen an den Gesamtbaukosten nicht stärker in einer Senkung der Mieten zum Ausdruck kommt, so hat das seine Ursache in den gestiegenen Baukosten; 1924 betrug der Baukostenindex im Reich 137,4, er stieg bis 1927 auf 172,5. Es handelt sich bei der Ermittlung der Mieten

für Neubauwohnungen um eine grobe Durchschnittsberechnung, da Wohnungen jeder Qualität, Größe und Stockwerkslage zur Untersuchung herangezogen sind.

| Jahr | Wohnungen mit ..... Zimmern und Küche | Die Wohnungsgröße in qm bewegte sich zwischen | Die Miete in RM zwischen |
|---|---|---|---|
| 1924/25 | 2 | 53,52 und 54,87 | 300 und 436 |
| | 3 | 64,72 „ 79,43 | 375 „ 913 |
| | 4 | 86,20 „ 156,83 | 660 „ 1800 |
| 1925/26 | 2 | 37,41 „ 65,08 | 240 „ 600 |
| | 3 | 59,01 „ 83,47 | 318 „ 870 |
| | 4 | 82,83 „ 135,18 | 516 „ 1440 |
| 1926/27 | 2 | 43,85 „ 53,91 | 240 „ 410 |
| | 3 | 59,36 „ 96,81 | 408 „ 846 |
| | 4 | 80,74 „ 82,58 | 600 „ 800 |
| 1927/28 | 2 | 31,73 „ 59,87 | 210 „ 468 |
| | 3 | 53,78 „ 96,56 | 324 „ 1080 |
| | 4 | 102,17 „ 120,83 | 710 „ 1440 |
| 1928/29 | 2 | 43,23 „ 66,15 | 240 „ 576 |
| | 3 | 64,41 „ 99,21 | 432 „ 1200 |
| | 4 | 100,58 „ 111,56 | 924 „ 1572 |

Im Durchschnitt der 5 Jahre betrug die monatliche Miete für eine Neubauwohnung [1])

von 2 Zimmern und Küche RM. 31,90,
„ 3 „ „ „ „ 51,90,
„ 4 „ „ „ „ 81,28.

Die gegenwärtige (gesetzliche) Miete für Altwohnungen beträgt für eine Wohnung

von 2 Zimmern und Küche RM. 21,25,
„ 3 „ „ „ „ 32,23,
„ 4 „ „ „ „ 45,00.

Ueber die Mietpreise der Wohnungen, die ohne Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln gebaut, also vom Bauherrn selbst finanziert wurden, lassen sich, da Material nicht zur Verfügung stand, Angaben nicht machen. Der Anteil dieser Wohnungen ist gemessen am Gesamtzugang unter Berücksichtigung der überragenden Bedeutung der Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln für die Finanzierung des Wohnungsbaues sehr gering und in Anbetracht der durch höheren Zinsendienst bedingten beträchtlich über den sonstigen Sätzen liegenden Mietpreise nur einem kleinen Kreise von Einkommensempfängern zugänglich, für den Wohnungsmarkt demnach von nachgeordneter Bedeutung.

[1]) Tab. 24.

### c) Miete und Lebenshaltungskosten.

Die Erörterung der Frage der Erhöhung der gesetzlichen Miete oder der Annäherung der Mieten für Altwohnraum an die für neue Wohnungen macht, da die Miete ein wichtiger Faktor der Lebenshaltung ist, eine Untersuchung der Beziehungen zwischen Miete und Lebenshaltungskosten notwendig. Die Teuerungszahlen für die Lebenshaltung sind in Mecklenburg-Schwerin nach einer besonderen Methode berechnet und lassen einen Vergleich mit dem Reichsindex nicht zu.

Naturgemäß sind die Ziffern für Ernährung, die den größten Anteil an den Teuerungszahlen insgesamt ausmachen, am ehesten in der Lage, diese entscheidend zu beeinflussen.[1]) Im 3. Vierteljahr 1925 erreichten die Teuerungszahlen insgesamt und die Zahlen der Ernährung mit 130,08 und 106,59 ihren vorläufigen Höhepunkt. Bis zum 2. Quartal 1926 sanken beide auf 121,26 und 94,63 und stiegen dann — mit einer Unterbrechung im ersten Quartal 1928 — dauernd bis zum 3. Vierteljahr 1928, wo sie mit 139,00 und 106,91 in den untersuchten Jahren am höchsten standen.

Im Durchschnitt betrugen die Ziffern:

| Jahr | Teuerungszahlen | Ernährung | Heizung | Beleuchtung | Wohnung |
|---|---|---|---|---|---|
| 1925 | 117,03 | 94,66 | 7,16 | 2,63 | 12,59 |
| 1926 | 123,65 | 96,42 | 7,34 | 3,06 | 16,83 |
| 1927 | 132,60 | 102,55 | 7,57 | 3,04 | 19,45 |
| 1928 | 137,25 | 104,96 | 7,87 | 3,08 | 21,34 |

Die Steigerung von 1925 bis 1928 belief sich auf:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 17,27% | 10,88% | 9,91% | 17,11% | 69,50% |

In dem relativ starken Anwachsen der Ausgaben für Wohnung kommt die gesetzliche Erhöhung der Mieten zum Ausdruck.

Im Verhältnis der Lebenshaltungsfaktoren zu den Teuerungszahlen insgesamt (= 100[2]) fiel der Anteil für Ernährung von 81,68 v. H. im 2. Vierteljahr 1925 auf 76,12 v. H. am Schluß des Jahres 1928. Der Rückgang betrug 5,56 v. H. der Anteil der Ausgaben für Wohnung stieg in derselben Zeit von 10,20 v. H. auf 15,71 v. H. um 5,51 v. H.

In den einzelnen Städten bewegten sich die Zahlen absolut wie relativ im allgemeinen in der Richtung des Durchschnitts, wichen jedoch von diesem teilweise erheblich ab. Die absoluten Teuerungszahlen schwankten am Ende des Jahres 1928 zwischen 127 und 150, die Zahlen für Ernährung zwischen 99 und 107, diejenigen für Wohnung zwischen 15,60 und 25,20. Die Teuerungszahlen insgesamt waren besonders hoch in Bad Doberan, Rostock, Schwerin, Grabow und Parchim, niedrig in Goldberg, Plau und Malchin. Der auf die Ernährung entfallende Anteil an den Teuerungszahlen insgesamt betrug zwischen 73 und 80 v. H., der auf die Wohnung kommende

[1]) Tab. 25a.
[2]) Tab. 25b.

zwischen 12 und 18,50 v. H. Die Miete für Altwohnraum machte im Durchschnitt etwa $^1/_7$ der Lebenshaltung aus, für neue mit öffentlichen Mitteln erstellte Wohnungen, wo die Miete rund 50 bis 100% über derjenigen für alte Wohnungen liegt, würde sich der Anteil auf etwa ¼ bis ⅓ erhöhen.

Die Miete nimmt also unter den Lebenshaltungsfaktoren eine nicht unbedeutende Stelle ein. Wenn schon Neubaumieten für die breite Masse der Bevölkerung unerschwinglich sind, so bedeutet auch eine Erhöhung der Mieten für Altwohnungen eine Minderung des auf die übrigen Faktoren entfallenden Einkommensanteils. Ein Streben nach Erhöhung des Einkommens würde die unausbleibliche Folge sein, und schon jetzt schafft die öffentliche Hand einen Ausgleich, indem sie bis zur Höhe des in der Miete enthaltenen Anteils der Mietzinssteuer an hilfsbedürftige Personen Zuschüsse leistet.

## 2. Abschnitt. Der Wohnungsbau und seine Finanzierung.

Neben der Erfassung und Verteilung des vorhandenen Wohnraums ist der Wohnungsneubau für die Beseitigung der Wohnungsnot wichtig. Ein Ueberblick über die gesamte Neubautätigkeit ist bereits auf Seite 20 ff. gegeben worden, eine Wiederholung an dieser Stelle erübrigt sich daher.

Manche Mißstände der Kriegs- und Inflationszeit, die auf die Neubautätigkeit hemmend einwirkten und eine planmäßige Bekämpfung der Wohnungsnot unmöglich machten, sind seit der Markstabilisierung fortgefallen, andere aber, unter ihnen in erster Linie die Schwierigkeit der Finanzierung des Wohnungsneubaues, bestehen weiter. Die Frage, ob überhaupt genügend Geld auf dem freien Markte für den Wohnungsbau bereit gestellt werden kann, ist umstritten. Die hohen Zinssätze, die für Leihkapital gefordert werden, machen jedenfalls eine Inanspruchnahme in größerem Umfange unmöglich, denn je höher die auf dem Grundstück ruhende Zinslast ist, desto höher ist die Miete und desto geringer der Kreis der Einkommensempfänger, der eine Neubauwohnung beziehen kann. Wie bereits erwähnt, ist man dazu übergegangen, öffentliche aus der Mietzinssteuer gewonnene Mittel zu niedrigen Zinssätzen dem Wohnungsbau zuzuführen, um die Mieten in etwa erträglich zu gestalten.

### 1. Die Kredite der Sparkassen, Banken und Versicherungsanstalten.

Zur Hergabe erststelliger Hypotheken kommen in erster Linie die Sparkassen und die Mecklenburgische Hypotheken- und Wechselbank in Schwerin in Betracht. Die Beschaffung der Mittel durch Aufnahme erster Hypotheken macht naturgemäß am wenigsten Schwierigkeiten, da sie an sicherster Stelle eingetragen sind und ihre Höhe sich im Rahmen unbedingter Sicherheit hält.

In der Vorkriegszeit belief sich die Höhe der ersten Hypothek gewöhnlich auf 60% des Wertes des bebauten Grundstücks. Bis zu 50% galt die Hypothek als mündelsicher; Mündelgelder konnten also

in Hypotheken angelegt werden, für die die Hälfte des Grundstücks dinglich verpfändet war. Grundsätzlich hat sich an diesem Zustande nichts geändert, nur in der Bemessung des Wertes des Grundstücks hat sich eine Wandlung vollzogen. Normalerweise richtet sich der Wert des Grundstücks nach der Rente, die es für längere Zeit abzuwerfen verspricht. Den Wert eines Hauses bestimmten früher die Gestehungskosten, die in der aufkommenden Miete ihre Verzinsung fanden. Für die Beleihung neuer Häuser waren daher die Gestehungskosten maßgebend, und auf einen Neubau, der 10 000 Mark Kosten verursachte, konnten bis zu 60% = 6000 Mark als erste Hypothek bewilligt werden. „Heute fehlt es aus den verschiedensten Gründen, im besonderen wegen der noch vorhandenen gesetzlichen Bindung der Altmieten, an einer Gewähr, daß die in Form von Mieten zu erzielenden Erträge der neuen Wohnbauten auf die Dauer eine Höhe erreichen, die der Steigerung der Gestehungskosten und der laufenden Lasten Rechnung trägt. Solange diese Gewähr nicht vorhanden ist, d. h. zum mindesten solange die Wohnungswirtschaft von den sie z. Zt. noch umgebenden Fesseln nicht befreit und der übrigen freien Wirtschaft eingefügt ist, können die heutigen Gestehungskosten eines Wohnhausbaues nicht ohne weiteres als dessen Verkehrswert angesprochen werden. Bis zu dem Zeitpunkt, an dem eine normale Wertbildung wieder möglich geworden ist, ist es Recht und Pflicht der auf die Sicherheit ihrer Kapitalien bedachten Geldgeber für die erste Hypothek, bei der Wertbemessung der Grundstücke ganz besondere Vorsicht walten zu lassen. Von der Erwägung ausgehend, daß für die neu erbauten Wohnungen auf die Dauer jedenfalls Mieten tragbar sind, die der für gleichwertige Altwohnungen amtlich festgesetzten Miete entsprechen, legen sie im allgemeinen oder doch vielfach der Rentabilitätsberechnung und damit auch der Wertbemessung der von ihnen zu beleihenden Objekte die Miethöhe zu Grunde, die jeweilig amtlich für die Altmieten festgesetzt ist." [1]) Die folgenden Beispiele[2]) mögen das im einzelnen erläutern:

1) Wert eines bebauten Grundstücks in der Vorkriegszeit angenommen auf 10 000 RM.: 1. Hypothek 60 v. H. = 6000 RM.; Kosten eines gleichwertig jetzt bebauten Grundstücks angenommen auf 160 v. H. der Vorkriegskosten = 16 000 RM; Wert dieses Grundstücks für die hypothekarische Belastung bei der amtlich festgesetzten Miete für die Altwohnungen von 110 v. H. = 110 v. H. des Altwertes von 10 000 RM. = 1000 RM; 1. Hypothek bis 60 v. H. von 11 000 RM. = 6600 RM., d. s. gegen 40 v. H. der neuen Gestehungskosten.

2) Bei einer amtlich auf 120 v. H. festgesetzten Altmiete würde sich die Berechnung wie folgt stellen: Gestehungskosten des jetzt bebauten Grundstücks 16 000 RM; Wert für die hypothekarische Belastung 120 v. H. des Altwertes von 10 000 RM. = 12 000 RM.; 1. Hypothek bis zu 60 v. H. von

[1]) Lehmann, Die Geldbeschaffung, S. 12.
[2]) Lehmann, Die Geldbeschaffung, S. 12—13.

12 000 RM. = 7200 RM., d. s. 45 v. H. der jetzigen Gestehungskosten.

3) Bei einer auf 130 v. H. amtlich festgesetzten Altmiete: Gestehungskosten des jetzt bebauten Grundstücks 16 000 RM; Wert für die hypothekarische Belastung 130 v. H. des Altwertes von 10 000 RM. = 13 000 RM; 1. Hypothek bis 60 v. H. von 13 000 RM. = 7 800 RM., d. s. annähernd 50 v. H. der jetzigen Gestehungskosten.

Die Zuteilung der hypothekarischen Darlehen durch die Finanzierungsinstitute geschieht nach verschiedenen Gesichtspunkten, sie wird aber niemals die errechneten Höchstgrenzen überschreiten.

Die Mecklenburgischen Sparkassen gewähren Hypothekendarlehen bis zur Höhe von ¼ des nachgewiesenen Baukostenwertes, jedoch nicht mehr als 10 000 RM. für ein Objekt, weil einmal die zur Verfügung stehenden Mittel beschränkt sind, zum anderen möglichst viele Bauherren berücksichtigt werden sollen. Der Zinssatz der Sparkassenhypotheken beträgt 2% über Reichsbankdiskont einschließlich aller Nebenkosten. Der Diskontsatz, der auch für die Kredite anderer Institute vielfach die Verzinsungsgrundlage bildet, hat sich seit der Markstabilisierung wie folgt entwickelt:

| Geltungsdauer vom | bis | Diskontsatz |
|---|---|---|
| 29. 12. 1923 | 25. 2. 1925 | 10 Prozent |
| 26. 2. 1925 | 11. 1. 1926 | 9 „ |
| 12. 1. 1926 | 26. 3. 1926 | 8 „ |
| 27. 3. 1926 | 6. 6. 1926 | 7 „ |
| 7. 6. 1926 | 5. 7. 1926 | 6½ „ |
| 6. 7. 1926 | 10. 1. 1927 | 6 „ |
| 11. 1. 1927 | 9. 6. 1927 | 5 „ |
| 10. 6. 1927 | 3. 10. 1927 | 6 „ |
| 4. 10. 1927 | 11. 1. 1929 | 7 „ |
| 12. 1. 1929 | 24. 4. 1929 | 6½ „ |
| ab 25. 4. 1929 | | 7½ „ |

Bestand der Sparkassen
an Hypotheken auf städtische Grundstücke.[1])

| Gemeinden | 1925 | 1926 | 1927 | 1928 |
|---|---|---|---|---|
| Rostock | 16 800 | 726 715 | 2 257 735 (1 377 000)[2]) | 3 825 418 |
| Schwerin | 44 200 | 365 469 | 781 564 | 1 253 729 |
| Güstrow | 14 100 | 107 900 (62 000) | 775 225 (330 000) | 888 454 (417 000) |
| Waren | — | 43 500 ca. (20 000) | 202 920 (40 000) | 334 646 (100 000) |
| Ludwigslust | — | — | 280 091 (164 000) | 781 700 (201 600) |

[1]) Angaben der Sparkassen; Stand am 1. 12. der Jahre.
[2]) Die eingeklammerten Beträge entfallen auf den Wohnungsneubau.

Aus geringen Anfängen heraus hat das Hypothekengeschäft mit der Zunahme der Spareinlagen einen erheblichen Aufschwung genommen. Am 1. 12. 1928 beliefen sich die von den Mecklenburg-Schwerinschen Sparkassen auf städtische Grundstücke gewährten hypothekarischen Darlehen auf rund 7¾ Millionen Mark [1]). Der auf den Wohnungsneubau entfallende Anteil war nicht feststellbar; für Rostock betrug er 1927 ca. 60% des Gesamthypothekenbestandes. [2])

Das Realkreditgeschäft pflegt ferner in hervorragendem Maße die Mecklenburgische Hypotheken- und Wechselbank in Schwerin, die mit 7 anderen Banken, der

Deutschen Hypothekenbank in Meiningen,
Frankfurter Pfandbrief-Bank Aktiengesellschaft in Frankfurt a. M.,
Leipziger Hypothekenbank in Leipzig,
Norddeutschen Grund-Kredit-Bank in Weimar,
Preußischen Boden-Kredit-Aktien-Bank in Berlin,
Schlesischen Boden-Kredit-Aktien-Bank in Breslau,
Westdeutschen Bodenkreditanstalt in Köln,

zur Gemeinschaftsgruppe Deutscher Hypothekenbanken gehört. Der ins Hypothekenregister eingetragene Bestand an Goldhypotheken der Hypotheken- und Wechselbank in Schwerin belief sich gegen Ende des Jahres 1928 auf 49 597 038.— GM., der Bestand an umlaufenden Goldpfandbriefen auf 47 786 230.— GM. [3]). „Entscheidend für die Bedingungen des langfristigen Kredits ist die Bewertung des Pfandbriefes". [4]) Die Kursentwicklung [5]) nahm folgenden Verlauf:

| Stichtag | 6% I | 8% II | 8% IV | 7% V | 8% VIII |
|---|---|---|---|---|---|
| 20. 2. 1924 | 80.— | | | | |
| 1. 4. „ | 44.— | | | | |
| 1. 7. „ | 44.50 | | | | |
| 1. 10. „ | 68.— | | | | |
| 2. 1. 1925 | 64.— | | | | |
| 1. 4. „ | 70.— | | | | |
| 1. 7. „ | 58.— | | | | |
| 1. 10. „ | 60.25 | 84.— | | | |
| 5. 1. 1926 | 64.50 | 84.— | | | |
| 1. 4. „ | 90.— | 96.25 | | | |
| 1. 7. „ | 85.— | 98.50 | | | |
| 1. 10 „ | 84.50 | 99.50 | | | |
| 2 1. 1927 | 92.50 | 102.— | 103.— | | |
| 1. 4 „ | 94.75 | 103.50 | 105.— | 102.— | |
| 1. 7 „ | 91.— | 100.— | 102.25 | 100.— | |
| 1. 10. „ | 86.50 | 99.50 | 100.25 | 96.— | |
| 2 1. 1928 | 87.50 | 97.50 | 97.40 | 92.50 | 98.— |
| 1. 4. „ | 84.— | 95.80 | 95.75 | 91.— | 98.— |
| 1. 7. „ | 83.40 | 94.— | 94.50 | 89.— | 97.50 |
| 1. 10. „ | 83.75 | 94.20 | 94 50 | 86.— | 97.50 |

[1]) Mündliche Auskunft.
[2]) Stat. Jahrb. Deutscher Städte, S. 347.
[3]) Gesch.-Ber. d. Gem. Gruppe Deutscher Hyp.-Bk. S. 38.
[4]) Gesch.-Ber., S. 3.
[5]) Emissionen d. H.- u. Wechselbank in Schwerin; mündl. Ausk. S. Anl. 4a—e.

Die Hingabe des Darlehns erfolgt in bar; der Abrechnungskurs liegt im allgemeinen etwa 5 Prozent unter dem Börsenkurse; der Hypothekenzins entspricht dem Pfandbriefzins + ½ v. H. Verwaltungskostenzuschlag. Dem Wohnungsneubau wurden im Jahre

| | |
|---|---|
| 1924 | 54 000 RM. |
| 1925 | 31 000 „ |
| 1926 | 167 800 „ |
| 1927 | 264 500 „ |
| 1928 | 1 075 000 „ |
| insgesamt | 1 592 300 RM. zugeführt. |

Von den im Jahre 1928 zur Verfügung gestellten Mitteln stammen eine Million RM. aus einer Anleihe, die zu Beginn des Jahres 1928 von der Gemeinschaftsgruppe Deutscher Hypothekenbanken in England aufgenommen war. Die Genehmigung zur Aufnahme dieser Auslandsanleihe erfolgte durch Schreiben des Reichsfinanzministers vom 10. 2. 1928: „Gemäß § 115 des Einkommensteuergesetzes (§ 30 des Körperschaftssteuergesetzes) bestimme ich mit Zustimmung des Reichsrates und des 6. Ausschusses des Reichstages folgendes:

„Die den ausländischen Geldgebern zufließenden Zinsen der Pfandbriefe im Gesamtbetrage von 10 Millionen RM., die auf Grund des Abkommens der Gemeinschaftsgruppe Deutscher Hypothekenbanken in Berlin mit dem Bankhaus Lazard Brothers u. Co. Ltd. London verkauft werden sollen, werden von der beschränkten Einkommensteuerpflicht und Körperschaftssteuerpflicht, damit auch vom Steuerabzug vom Kapitalertrag befreit. Die Steuerbefreiung erfolgt unter der Voraussetzung, daß eine besondere Serie, die als Auslandsserie kenntlich gemacht ist, hierfür Verwendung findet, daß die Pfandbriefe zum Handel an deutschen Börsen nicht zugelassen werden, daß die Pfandbriefzinsen im Ausland zahlbar sind, sowie daß hinsichtlich der Verwendung des Erlöses für die Zwecke des Wohnungsbaues und hinsichtlich der Weitergabe des Geldes die in meinem Erlaß vom 16. 7. 1927 auferlegten Bedingungen[1]) eingehalten werden. Die Steuerbefreiung wird ferner nur unter der Voraussetzung gewährt, daß z. B. für ausländische Stempel, Valutadifferenz usw. keine weiteren Unkosten oder Risiken entstehen, daß von dem bezeichneten Auslandskurs keinerlei Abzüge gemacht werden, auch keine Rückvergütungen stattfinden, und daß die Rückzahlungs- und Tilgungsverpflichtungen entsprechend den mitgeteilten Bedingungen auch in den endgültigen Vertrag übernommen werden. Endlich erfolgt die Steuerbefreiung unter der Auflage, daß in dem endgültigen Vertrag dem Schuldner ein Vorzugsrückzahlungsrecht eingeräumt wird, wonach er nach Ablauf von 5 Jahren zu jedem Zinstermin unter Innehaltung einer bestimmten Kündigungsfrist den jeweils noch ausstehenden Restbetrag der Anleihe ganz oder in Teilbeträgen zurückzahlen kann."

[1]) Die Mittel durften nur als erststellige Goldhypotheken auf 1927 begonnene Bauten, die ein zweitstelliges Darlehen aus öffentlichen Mitteln erhalten hatten, ausgeliehen werden.

Die Anleiheaufnahmebedingungen waren folgende:

1. Betrag: 10 Millionen GM. Pfandbriefe, private Emission.
2. Zinstyp: 7 Prozent, Zinsraten halbjährlich.
3. Auszahlungskurs: 94.
4. Laufzeit: 25 Jahre.
5. Tilgung: 5 Jahre frei, dann mit Zuwachs ersparter Zinsen; Tilgungsraten jährlich.

Die Bedingungen für die Darlehnsnehmer waren folgende: [1])

1. Auszahlung: 92 Prozent Netto.
2. Zinssatz: 7 Prozent zuzüglich ½ Prozent Verwaltungskostenbeitrag; Zinstermin: vierteljährlich, erstmalig am 1. 8. 1928 für die Zeit vom 1. 4. bis 30. 9. 1928.
3. Tilgung: halbjährlich nachträglich; Zahlung an den Zinsterminen, bei einer Tilgungsquote von 1½ Prozent ab 1. 4. 1928, von 2 Prozent ab 1. 4. 1929.

Verteilung des auf Mecklenburg-Schwerin entfallenden Anteils aus der England-Anleihe in Höhe von 1 Million RM.:

| Gemeinden | Betrag | Beliehene Grundstücke |
|---|---|---|
| Rostock | 850 000 RM. | 83 |
| Schwerin | 139 400 „ | 6 |
| Hagenow | 5 000 „ | 1 |
| Sternberg | 5 600 „ | 1 |

Von Seiten anderer Banken sind dem Wohnungsbau Mittel in nennenswertem Umfange nicht zugeflossen.

In größerem Ausmaße hat die Landesversicherungsanstalt Mecklenburg in Schwerin Darlehen gewährt. Bis 1928 einschl. wurden zur Verfügung gestellt [2])

| | | |
|---|---|---|
| 163 500 | RM. | an Gemeinnützige Bauvereinigungen, |
| 2 739 630 | „ | „ Gemeindeverbände, Sparkassen und sonstige Körperschaften des öffentlichen Rechts, |
| 25 100 | „ | „ Arbeitnehmer (Versicherte), |
| 388 075 | „ | „ Arbeitgeber, insgesamt |
| 3 316 305 | RM. | |

Kreditgesuchen von Einzelpersonen kam man nur in wenigen Fällen nach; in der Hauptsache fanden gemeinnützige Bauvereinigungen Unterstützung, ferner wurde der Wohnungsbau durch Ueberführung größerer Mittel an Sparkassen, Gemeinden usw. gegen Schuldverschreibung [3]) zur Weitergabe an Baulustige gefördert. Es liegt in der Natur der Sache, daß das Interesse des Kreises der Versicherungsnehmer beim Wohnungsbau hinreichend gewahrt wird. Die Landesversicherungsanstalt ist auch für den Freistaat Mecklenburg-Strelitz zuständig. Die Verteilung der zur Verfügung stehenden

[1]) Siehe auch Anl. 5.
Die Angaben über die Englandanleihe beruhen auf Auskünften der Hypotheken- und Wechselbank.
[2]) Tab. 26.
[3]) S. Anl. 6.

Mittel richtet sich nach der Höhe des Aufkommens der Versicherungsbeiträge, so daß auf Schwerin sechs Siebentel und auf Strelitz ein Siebentel entfallen. Soweit direkte Beleihungen von Grundstücken vorgenommen werden, sind die Darlehen durch Eintragung an erster Stelle sicherzustellen. Eintragungen an zweiter Stelle sind nur dann statthaft, wenn die Gemeinde Bürgschaft leistet. Auch der private Darlehnsnehmer muß dem Kreise der Versicherten angehören und ein seit längerer Zeit ordnungsmäßig durchgeführtes Versicherungsverhältnis nachweisen.

Ein Institut, das ähnlich der Landesversicherungsanstalt Darlehen an Mitglieder oder zu deren Gunsten gewährt, ist die Arbeiterpensionskasse VI der Reichsbankdirektion in Schwerin. Einzeldarlehen sind auch hier nur in wenigen Fällen gegeben worden; vorzugsweise wurden Baugenossenschaften berücksichtigt [1])

Die Leistungen der Arbeiterpensionskasse: [2])

| Jahr | Darlehen | Bezuschußte Wohnungen mit 2 Zimmern | 3 |
|---|---|---|---|
| 1926 | 11 400 RM. | 1 | 2 |
| 1927 | 10 000 „ | 2 | — |
| 1928 | 40 700 „ | 2 | 7 |
| 1929 | 55 000 „ | 6 | 5 |

Im übrigen finden die in der Kasse zusammenfließenden Mittel durch Ankauf von Goldpfandbriefen und Kommunalobligationen derjenigen Institute, die der Finanzierung des Wohnungsbaues für Reichsbahnbedienstete besonderes Interesse widmen, Verwendung; dazu gehören

a) die Preußische Landes-Pfandbrief-Anstalt, Berlin,

b) die Deutsche Wohnstätten-Hypotheken-Bank, Berlin.

Vorgesehen ist weiterhin die Gewährung von Darlehen in Form von Zwischenkrediten mit dreimonatiger Kündigung an die erwähnten Banken, ferner an die Deutsche Bau- und Bodenbank A.-G., Berlin, eine Tochtergesellschaft der Wohnstätten-Hypotheken-Bank.

Von sonstigen Versicherungsunternehmungen, [3]) die in nennenswertem Umfange dem Wohnungsbau in Mecklenburg-Schwerin Mittel zugeführt haben, sind zu erwähnen

a) die Reichsversicherungsanstalt für Angestellte in Berlin,

b) die Volksfürsorge, gewerkschaftlich-genossenschaftliche Versicherungsgesellschaft in Hamburg,

c) die Deutsche Lebensversicherung für Wehrmachtangehörige und Beamte, Körperschaft des öffentlichen Rechts, Berlin.

Für öffentlich-rechtliche wie private Versicherungsgesellschaften kommt im allgemeinen nur die Beleihung erststelliger Hypotheken

[1]) Darlehnsbedingungen S. Anl. 7a und 7b.
[2]) Mündliche Auskunft.
[3]) Soweit solche Verfasser bekannt geworden sind.

in Betracht. Die Beteiligung privater Gesellschaften an der Finanzierung des Wohnungsbaues geschieht auf Grund der Bestimmungen der §§ 59, 60 des Gesetzes vom 12. 5. 1901 über die privaten Versicherungsunternehmungen, die den Gesellschaften die Anlage der den Prämienreservefonds bildenden Beträge in sicheren Hypotheken gestatten. Als sicher gelten Hypotheken dann, wenn sie an erster Stelle stehen und sich bei städtischen Grundstücken innerhalb der ersten drei Fünftel des Wertes halten. In der Regel werden die anzulegenden Kapitalien den Aufbringungsgebieten zugeführt; ein Kreis also, aus dem viele Versicherungsbeiträge eingegangen sind, wird bei der Vergebung von Hypothekendarlehen stärker berücksichtigt, als einer, der weniger aufgebracht hat. Oeffentliche Mittel stehen für erste Hypotheken im allgemeinen nicht zur Verfügung.

Neben der ersten Hypothek, die in der Vorkriegszeit gewöhnlich 60 Prozent des Bau- und Bodenwertes umfaßte, wurden im Bedarfsfalle noch zweite Hypotheken in Anspruch genommen, Darlehen die im Grundbuche hinter der ersten Hypothek eingetragen werden. Diese zweiten Hypotheken, die in der Regel noch 20—30 v. H. des Bau- und Bodenwertes ausmachten, waren auch schon früher nur unter besonderen Schwierigkeiten zu bekommen. Die veränderten Verhältnisse auf dem Kapitalmarkte in der Nachinflationszeit haben bewirkt, daß 2. Hypotheken, d. h. Darlehen, die über 60 % des Grundstückswertes hinausgehen, auf dem freien Geldmarkte kaum zu erlangen sind. Sie mögen vielleicht von Verwandten gewährt werden oder da, wo besondere Interessen des Arbeitgebers den Arbeitnehmern gegenüber vorliegen. Im übrigen ist heute bis auf weiteres an die Stelle der zweiten Hypothek der Vorkriegszeit beim Kleinwohnungsbau die Mietzinssteuerhypothek getreten.

### 2. Die Mittel aus dem Aufkommen der Mietzinssteuer.

#### a) Das Aufkommen der Mietzinssteuer.

Die reichsrechtlichen Grundlagen für die Erhebung eines Geldentwertungsausgleichs vom bebauten Grundbesitz bilden die Dritte Steuernotverordnung vom 14. Februar 1924 (RGBl. I S. 74) und das Gesetz über den Geldentwertungsausgleich bei bebauten Grundstükken in der Bek. vom 1. Juni 1926 (RGBl. I S. 251). Die Abgabe — in Mecklenburg-Schwerin „Mietzinssteuer" genannt — ist eine Landessteuer, die im Sinne der reichsrechtlichen Bestimmungen als Steuer vom Grundvermögen erhoben wird.

In Mecklenburg-Schwerin sind folgende Verordnungen erlassen worden:

Rechnungsjahr 1925/26.

| | |
|---|---|
| 1. Erste Vo. über die Erhebung eines Geldentwertungsausgleichs vom bebauten Grundbesitz vom 21. 5. 1924 | Rbl. S. 189 |
| 2. Zweite Vo. über usw. v. 20. 12. 1924 | Rbl. S. 339 |
| mit Berichtigung | Rbl. 1925 S. 25 |

ab 1. 1. 1926:

3. Dritte Vo. über usw. v. 1. 12. 1925 Rbl. S. 427
4. Vierte Vo. über usw. v. 19. 1. 1926 Rbl. S. 66

Rechnungsjahr 1926/27.

1. Fünfte Vo. über die Erhebung eines Geldentwertungsausgleichs vom bebauten Grundbesitz: Mietzinssteuerverordnung (MStV.) v. 28. 4. 1926 Rbl. S. 161
   mit Berichtigung Rbl. S. 180
2. Bek. über Ausf.-Best. zur MStV. v. 23. 7. 1926 Rbl. S. 396
3. Ergänzungs-Vo. zu § 4 der MStV. v. 27. 7. 1926 Rbl. S. 398

Rechnungsjahr 1927/28.

1. Sechste Vo. über die Erhebung eines Geldentwertungsausgleichs vom bebauten Grundbesitz vom 22. 3. 1927 Rbl. S. 61
2. Ges. betr. die Förderung des Wohnungsbaues und der ländlichen Siedlung. Vom 5. 4. 1927 Rbl. S. 67
3. Siebente Vo. über die Erhebung der Mietzinssteuer als Geldentwertungsausgleich vom bebauten Grundbesitz. Vom 7. 4. 1927 Rbl. S. 79
4. Bekanntm. der neuen Fassung der Mietzinssteuer-Vo. 1927 v. 7. 4. 1927. Vom 21. 4. 1927 Rbl. S. 89
   Ausf.-Best. zur Mietzinssteuer-Vo. Vom 21. 4. 1927 Rbl. S. 95
5. Bek. v. 26. 10. 27 z. Ausf.-Best. d. Ges. über d. Geltentwertungsausgleich v. bebauten Grundstücken Rbl. S. 219

ab 1. 11. 1927:

Bekanntm. zur Ausf. Vom 26. 10. 1927 Rbl. S. 219

Rechnungsjahr 1928/29.

1. Achte Vo. über die Erhebung der Mietzinssteuer als Geldentwertungsausgleich vom bebauten Grundbesitz vom 2. 4. 1928 Rbl. S. 120
   Bek. der neuen Fassung der Mietzinssteuer-Vo. 1928. Vom 10. 4. 1928 Rbl. S. 141
   Berichtigung Rbl. S. 246
   Berichtigung Rbl. S. 308
2. Neunte Vo. über usw. vom 3. 12. 28 Rbl. S. 458

Rechnungsjahr 1929/30.

1. Zehnte Vo. über usw. vom 25. 3. 1929 Rbl. S. 67
   Bek. der neuen Fassung der Mietzinssteuer-Vo. 1929. Vom 25. 3. 1929 Rbl. S. 67
2. Elfte Vo. über usw. vom 30. 4. 1929 Rbl. S. 135.

Steuerbemessungsgrundlage ist der Vorkriegswert der bebauten Grundstücke im Jahre 1914, der der Veranlagung zur Wohnungsbauabgabe im Rechnungsjahre 1923/24 zu Grunde gelegen hatte. Als Vorkriegswert gilt bei

| | |
|---|---|
| Villen und villenartigen Häusern der | 6. Teil, |
| anderen Wohnhäusern der | 5. Teil, |
| gewerblich benutzten Räumen | 2/11, |
| landwirtschaftlichem und gärtnerischem Grundbesitz der | 8. Teil |

des Veranlagungswertes zur Wohnungsbauabgabe für 1923/24. Uebersteigt der Vorkriegswert die zwanzigfache Friedensmiete, so ist vom Rechnungsjahre 1926/27 an der Vorkriegswert bei nicht ausschließlich oder überwiegend landwirtschaftlichen oder gewerblichen Zwecken dienenden Grundstücken auf Antrag des Steuerpflichtigen auf die zwanzigfache Friedensmiete festzusetzen.

Der ursprünglich 8 v. T. betragende Steuersatz wurde ab 1. 4. 1925 auf 6 v. T. herabgesetzt[1]). Im Rechnungsjahre 1925/26 hatten die Städte, die ihnen gleichgestellten Gemeinden[2]) und Aemter ein Zuschlagsrecht zur Mietzinssteuer des Landes, das in den letzten 3 Monaten des Rechnungsjahres für die Aemter in Fortfall kam. Seit dem Rechnungsjahre 1926/27 ist auch den Städten das Zuschlagsrecht genommen, so daß die Steuer ausschließlich Landessteuer ist. Für den Wohnungsbauanteil und für den Finanzanteil wurden getrennte Steuersätze eingeführt, die Erhebung des Steuersatzes für den Wohnungsbau erfolgte nur noch im Gebiet der Städte und der ihnen gleichgestellten Gemeinden. Der Steuersatz für den Finanzbedarf betrug in den Städten und den ihnen gleichgestellten Gemeinden 10 v. T., in den übrigen Teilen des Landes 8 v. T., derjenige für den Wohnungsbau ab 1. 4. 1926 3 v. T. und seit dem 1. 7. 1926 7,5 v. T.; für das Rechnungsjahr 1926/27 erfolgte nachträglich die Festsetzung auf 6,375 v. T. des Vorkriegswertes[3]).

Für Steuerbefreiungen und -ermäßigungen gelten die reichsgesetzlichen Bestimmungen. Die Steuer kann z. B. auf Antrag des Grundstückseigentümers herabgesetzt werden, wenn das Grundstück nicht oder unerheblich (bis zu 30 v. H. des Friedenswertes) belastet war. Neubauten unterliegen seit dem 1. 1. 1926 der Steuer nicht mehr, wenn sie ohne Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln hergestellt worden sind. Eine indirekte Steuerermäßigung liegt in der unterschiedlichen Behandlung der Bemessungsgrundlage nach Art der bebauten Grundstücke.

---

[1]) Zur Abgeltung der reichsrechtlichen Vorschriften über Anrechnung wertbeständiger Belastung (3. Seuernotvo . Art. III., Abs. 3, 4, 5.) in allen Fällen ohne Rücksicht auf die Höhe der Belastung.

[2]) 1925/26 sind den Städten gleichgestellt die Gemeinden Dargun, Dassow, Klütz, Lübtheen, Neukloster u. Zarrentin; 1926/27 wie vorher zuzügl. Lankow u. Ostorf. 1927/28 wie vorher. 1928/29 und 1929/30 fallen Lankow und Ostorf fort.

[3]) Die weitere Entwicklung der Steuer s. Tab. 27 A.

### b) Verteilung und Verwendung der Mietzinssteuer.

In den ersten neun Monaten des Rechnungsjahres 1925/26 wurde das Aufkommen der Landessteuer auf das Land, die Aemter und Städte und den Landeswohnungsverband verteilt.[1]) In den letzten 3 Monaten vollzog sich in der Verwendung und Verteilung des Steueraufkommens eine Aenderung; das Aufkommen der allgemeinen Steuer verblieb dem Lande vollständig zur Deckung des Finanzbedarfs. Ein außerdem nur in den Städten und den ihnen gleichgestellten Gemeinden erhobener Zuschlag v. 6 v. T. diente diesen je zur Hälfte zur Deckung des allgemeinen Finanzbedarfs und zur Förderung des Wohnungsbaues. Den größten Teil des Finanzanteils (rd. 6/10) erhielt seit dem Rechnungsjahre 1926/27 das Land, den Wohnungsbauanteil bekamen die Städte ganz.

Seit dem Rechnungsjahre 1925/26 waren für hilfsbedürftige Personen, die die durch die Mietzinssteuer bedingte Erhöhung der Mieten nicht zu tragen vermochten, Steuerermäßigungen vorgesehen; seit dem Rechnungsjahre 1926/27 liegt den Fürsorgeverbänden die Pflicht ob, Hilfsbedürftige durch teilweise oder volle Uebernahme der Steuer zu unterstützen. Die Aufwendungen hierfür werden den Gemeinden vom Lande aus den für Wohnungszwecke vorbehaltenen Teil der Mietzinssteuer — also durch Kürzung des städtischen Anteils — erstattet. Seit dem Rechnungsjahre 1927/28 gelangt vom Wohnungsbauanteil der für Verzinsung und Tilgung der Wohnungsbauanleihen des Landes erforderliche Betrag in Abzug.

Die anfänglich von den Gemeinden erhobenen Zuschläge zur Landessteuer für den Wohnungsbau waren nach dem Gesetz vom 5. 4. 1923 über die Verwendung der Gemeindezuschläge zur Abgabe zur Förderung des Wohnungsbaues durch den Landeswohnungsverband Mecklenburg-Schwerin (Rbl. S. 285) an einen Gemeindeverband abzuführen, der unter dem Namen Landeswohnungsverband sämtliche Städte und Landgemeinden umfaßte. Er war Körperschaft des öffentlichen Rechts, unterstand der Aufsicht des Ministeriums des Innern und hatte die an ihn abgeführten Mittel zu verwalten und zu verwenden. Die Vertretung des Verbandes hatte der Vorstand, der sich aus einem Vertreter der Regierung, drei vom Mecklenburgischen Städtetage und drei vom Vorstand des Verbandes Mecklenburg-Schwerinscher Aemter zu benennenden Mitgliedern zusammensetzte. Städte und Aemter waren ihm bei Durchführung seiner Aufgaben zur Mithilfe verpflichtet. Im Laufe des Jahres 1925 stellte der Verband seine Tätigkeit ein. Die Verwaltung der Mietzinssteuer liegt seit dieser Zeit in den Händen der Landessteuerverwaltung, einer dem Finanzministerium angegliederten selbständigen Behörde. Die Verwaltung und Verteilung der für den Wohnungsbau bestimmten Mittel geschieht durch die Städte nach besonderen Richtlinien:

1. Bek. vom 27. 5. 1926 über Richtlinien für die Verwendung des für die Förderung des Wohnungsbaues bestimmten Anteils am Mietzinssteueraufkommen, Rbl. S. 185.

[1]) Tab. 27 B.

2. Bek. vom 1. 2. 1926 über Richtlinien usw., Rbl. S. 69.

3. Bek. vom 8. 4. 1927 über Richtlinien usw., Rbl. S. 80.

Die gegenwärtig gültige Bekanntmachung vom Jahre 1927 bestimmt, daß die für die Förderung des Wohnungsbaues vorgesehenen öffentlichen Mittel zur Gewährung von Hypotheken auf Wohnungsneubauten bestimmt sind. 2 v. H. des Aufkommens können als Instandsetzungsdarlehen zur Erhaltung von Altwohnungen verwendet werden. Die mit Hilfe von Mietzinshypotheken gebauten Wohnungen sollen besonders der minderbemittelten Bevölkerung zugute kommen. Bei der Unterbringung sind vorzugsweise kinderreiche Familien, Kriegsbeschädigte usw. zu berücksichtigen. Mietzinssteuerhypotheken werden nur unter der Bedingung gewährt, daß der Bau für Wohnzwecke benutzt wird und der vorgeschriebenen Zahl von Familien Unterkunft gewährt. Die Miete darf, solange die Beschränkung der Zinszahlung und der Kündigung der Mietzinssteuerhypothek besteht, nur die Verzinsung der Baukosten und einen Zuschlag von 1 v. H. für Unterhaltung, Verwaltung und Tilgung enthalten. Beispiel: Ein Bauherr braucht zum Bau eines Hauses 70 000.— RM., wovon 2100.— RM. auf die Grundstückskosten entfallen. Diesen Betrag bringt er wie folgt auf:

| | |
|---|---|
| Darlehen der Landesversicherungsanstalt 15 750.— zu 6 % = | 945.— |
| Mietzinssteuerdarlehen 42 000.— zu 2 % = | 840.— |
| Sonstiges Geld 12 250.— zu 10 % = | 1225.— |
| Zinsen insgesamt | 3010.— |
| 1 v. H. Zuschlag (für Unterhaltung usw.) zu den Baukosten 70 000,— — 2100.— = 67 900.— = | 679.— |
| Gesamtjahresmiete | 3689.— |

Dieser Betrag wäre zuzüglich sonstiger Lasten (Gebühren) auf die einzelnen Wohnungen zu verteilen.

Der Darlehnsnehmer ist verpflichtet, der Gemeinde im Verkaufsfalle ein dingliches Vorkaufsrecht einzuräumen und zu Grundbuch eintragen zu lassen.

Die Höhe der Mietzinssteuerhypothek beträgt nicht mehr als 5000.— für eine Zweizimmerwohnung und nicht über 6000.— für eine Drei- und Mehrzimmerwohnung. In keinem Falle darf die Hypothek ⅔ des Bauwertes des Hauses mit Ausschluß des Grund und Bodens (66⅔ v. H. des Bauwertes) oder 60 v. H. des Bauwertes mit Einschluß des Grund und Bodens (60 v. H. des Bau- und Bodenwertes) übersteigen [1]).

[1]) Die Kosten für die Herstellung einer Wohnung mit 2 Zimmern werden auf 8000.— mit 3 Zimmern auf 10 000.—, mit 4 Zimmern auf 12 000,—, die Kosten für 1 cbm umbauten Raumes werden bei Reihenhäusern auf 24.—, bei freistehenden und Eckhäusern auf 25 —, veranschlagt. Bei sogen. besseren Bauten (Doppelfenster, Balkone, Badeeinrichtungen) ist ein Zuschlag zulässig, desgl. für Grundbuchkosten und Anliegerbeiträge.

Die Eintragung der Hypothek erfolgt an bereitester — normalerweise zweiter — Stelle zugunsten der das Darlehen gewährenden Gemeinde. Der Hypothek kann eine Belastung in der Höhe vorausgehen, daß sie mit 85 v. H. der Baukosten einschl. Baugelände abschneidet. Betragen also die Kosten insgesamt 70 000 RM. und beläuft sich die Vorbelastung auf 15 750 RM., dann kann das Mietzinssteuerdarlehen bis zu 70 000 × 85/100 — 15 750 = 43 750 RM. betragen. In Ausnahmefällen kann die Grenze auf 90 v. H. und bei Schwerkriegsbeschädigten und kinderreichen Familien auf 100 v. H. heraufgesetzt werden.

Der Zinssatz beträgt 2 v. H., der Tilgungssatz 1 v. H. Ein teilweiser oder gänzlicher Zinsnachlaß ist zulässig, wenn sich unter Berücksichtigung der Gesamtbelastung eine zu hohe Miete ergeben würde. Rückfließende Hypotheken und eingehende Zinsen und Tilgungsbeträge gelangen seit dem 1. 4. 1927 nicht mehr in die Hände der Gemeinden, sondern in die des Landes; diese Mittel dienen zur Verzinsung und Tilgung der vom Lande aufgenommenen Wohnungsbauanleihen.

Die Darlehen und Hypotheken werden fällig nach halbjährlicher beiden Teilen zustehender Kündigung mit der Einschränkung, daß sie frühestens 10 Jahre nach erfolgter Hingabe des Darlehens vorgenommen werden darf und zwar in einer Höhe, die 20 v. H. des Darlehens nicht überschreitet. Die Hypothekenschuldnerschutzbestimmungen fallen fort, wenn der Bau nicht den Vorschriften entsprechend ausgeführt wird oder der Schuldner seinen sonstigen Verpflichtungen nicht nachkommt.

Die für den Wohnungsbau bestimmten Mittel sind zur Hälfte den gemeinnützigen Baugenossenschaften zur Verfügung zu stellen, sofern diese in der Lage sind, die restlichen Gelder aufzubringen.

Der Bauherr hat in seinem Antrag um Gewährung eines Darlehens den Nachweis zu erbringen, daß sein Bauvorhaben finanziell gesichert ist, ferner eine Uebersicht über alle damit zusammenhängenden Fragen der Gemeindebehörde zur Prüfung vorzulegen. Beispiel:

Finanzierungsplan

Haus I und III.

Größe: 19,00 qm × 10,60 qm × 11,85 qm = 238,66 cbm × 24.— RM. = RM. 57 278.—

| | |
|---|---|
| Gestehungskosten | 57 278.— |
| Bauplatz | 3 300.— |
| Anliegerbeiträge | 3 700.— |
| Hofpflasterung | 1 000.— |
| Nebenkosten | |
| a) Gas-, Wasser-, usw. -anlagen | 240.— |
| b) Bodenbewegung | 1 500.— |
| c) Balkon 6×150.— | 900.— |
| d) Abfindung der Gartenpächter | 200.— |
| zu übertragen: | 68 118.— |

| | | |
|---|---|---|
| | Uebertrag: | 68 118.— |
| e) Grenzeinfriedigung . . . . . | | 130.— |
| f) Baupolizeigebühren . . . . . | | 100.— |
| | Summe | 68 348.— |
| Abzüglich 15 % (eigenes Geld) . . . . . | | 10 252.— |
| Durch Anleihe aufzubringende Mittel . . . . . | | 58 096.— |

Finanzierung.

| | | | |
|---|---|---|---|
| 23 798.— Wehrmacht [1]) | zu 10 % | 2380.— | Zinsen |
| 3 300.— Bauplatz | zu 6 % | — | 6 Jahre zinsfrei |
| 31 000.— Mietzins | zu 3 % | 930.— | Zinsen |
| 10 250.— eigenes Geld | zu 6,5 % | 666.— | Zinsen |
| | Summe | 3976.— | |
| Zuzüglich 1 % Verwaltungskosten | | 683.— | |
| | Zinsen insgesamt | 4 659.— | |

Mieteinnahme.

| | | | |
|---|---|---|---|
| 2 Dreizimmerwohnungen zu | 775.— | = | 1550.— |
| 2 Vierzimmerwohnungen zu | a) 1100.— | | |
| | b) 1010.— | = | 2110.— |
| 2 Zweizimmerwohnungen zu | 500.— | = | 1000.— |
| | Summe | | 4660.— |

Auf die bewilligten Hypotheken kann die Gemeinde Vorschüsse zahlen, was in der Regel geschieht; ebenso ist das Land bereit, die im Herbst und später aufkommenden Mittel aus der 2. bis 4. Rate der Mietzinssteuer zu bevorschussen, damit der Wohnungsbau im Frühjahr einsetzen kann. Gegen Ende des Rechnungsjahres 1928/29 beliefen sich die den Städten gewährten Vorschüsse auf rund 2 Millionen RM. Nicht alle Gemeinden machen von dieser Einrichtung Gebrauch, sondern nehmen infolge des hohen Zinssatzes — 1 v. H. über Reichsbankdiskont — Kredite der eigenen Sparkassen in Anspruch, deren Erträge ihnen wieder zufließen.

Die Mittel aus dem Aufkommen der Mietzinssteuer [2]) betrugen

| im Jahre | für den Finanzbedarf | für den Wohnungsbau | Anteil der bezuschußten Wohnungen am Gesamtzugang [3]) |
|---|---|---|---|
| 1925/26 | 2 776 000 | 1 446 000 | 75,50 v. H. |
| 1926/27 | 3 325 000 | 3 065 000 | 88,67 „ |
| 1927/28 | 2 062 000 | 5 550 000 | 93,52 „ |
| 1928/29 | 2 468 000 | 6 098 000 | 88,79 „ |

Von der gesetzlichen Miete (120 Prozent der Friedensmiete) im Januar 1928 entfielen [4])

[1]) Lebensversicherung für deutsche Wehrmachtangehörige und Beamte.
[2]) Mündliche Auskunft.
[3]) Tab. 28.
[4]) Rundschreiben des Reichsarbeitsministers.

| in | auf die Miete | auf die Mietzinssteuer | davon auf den Wohnungsbau |
|---|---|---|---|
| Preußen | 72 | 48 | 26⅔ |
| Bayern | 70 | 50 | 17 |
| Sachsen | 69 | 51 | 30 |
| Württemberg | 80¼ | 39¾ | 19½ |
| Baden | 84 | 36 | 20 |
| Thüringen | 78 | 42 | 15 |
| Hessen | 72¾ | 47¼ | 15 |
| M.-Schwerin | 70 | 50 | 28 |
| Oldenburg | 96 | 24 | 20 |
| Braunschweig | 75 | 45 | 18 |
| Anhalt | 73 | 47 | 27 |
| Bremen | 100 | 20 | 20 |
| Lippe-Detmold | 78 | 42 | 18 |
| Lübeck | 78 | 42 | 19 |
| M.-Strelitz | 72 | 48 | 23 |
| Waldeck | 80 | 40 | 20 |
| Schaumburg-Lippe | 80 | 40 | 17 |
| Hamburg | 73 | 47 | 27 |

Die Städte sind dazu übergegangen, auch durch Hergabe billigen Baugeländes den Wohnungsbau zu fördern. Der Preis für 1 qm Bauplatz beträgt bei Barzahlung 3.— RM., bei Eintragung im Grundbuch 4.— RM. durchschnittlich. Bei Käufen aus Privathand beläuft sich der Preis auf 6—8 RM.[1])

Die Höhe der Instandsetzungsdarlehen richtet sich nach dem Umfange der auszuführenden Arbeit. Der Zinssatz beträgt 4 Prozent, die Rückzahlung hat innerhalb von 3 Jahren zu erfolgen. Rückfließende Beträge sind für den gleichen Zweck oder zur Gewährung von Hypothekendarlehen zu verwenden.

### 3. Die Sondermittel des Reichs, des Landes und der Gemeinden.

Nach dem Gesetz über die Bereitstellung von Krediten zur Förderung des Kleinwohnungsbaues vom 26. 3. 1926 (RGBl. I S. 179) in der Fassung des Gesetzes vom 2. 6. 1927 (RGBl. I S. 126) wurden den Ländern aus einem Reichskredit von 200 Millionen Reichsmark Darlehen bis zur Dauer von 3 Jahren zur Gewährung von Zwischenkrediten auf erste Hypotheken und auf öffentliche Mittel zur Verfügung gestellt. Die Verteilung auf die Länder wurde teils nach der Bevölkerungszahl, teils nach den im Jahre 1925 zu Wohnungsbauzwecken verwendeten Mietzinssteuermitteln vorgenommen.[2])

[1]) Mündliche Auskunft.
[2]) Schreiben des Reichsarbeitsministers vom 16. 7. 1926. V B 1 Nr. 7881/26 II.

| Es erhielten: | RM.[1]) |
|---|---|
| Preußen | 115 009 000 |
| Bayern | 15 233 400 |
| Sachsen | 16 762 000 |
| Württemberg | 3 215 000 |
| Baden | 6 554 000 |
| Thüringen | 3 592 000 |
| Hessen | 2 622 000 |
| Hamburg | 10 536 000 |
| Meckl.-Schwerin | 647 000 |
| Oldenburg | 1 262 600 |
| Braunschweig | 531 000 |
| Anhalt | 954 000 |
| Bremen | 1 988 000 |
| Lippe-Detmold | 220 000 |
| Lübeck | 549 000 |
| Meckl.-Strelitz | 152 000 |
| Waldeck | 88 000 |
| Schaumburg-Lippe | 85 000 |
| | 180 000 000 |
| Dazu treten für den Beamtenwohnungsbau einschl. Kapitalerhöhung der Bau- und Bodenbank | 10 000 000 |
| für Versuchsbauten | 10 000 000 |
| insgesamt | 200 000 000 |

Die Verwendung des Kredits regelte eine Verordnung des Reichswirtschaftsministers, des Reichsministers der Finanzen und des Reichsarbeitsministers vom 15. 11. 1927 nebst Ausführungsbestimmungen vom 21. 11. 1927 (Rbl. S. 261). Der auf Mecklenburg-Schwerin entfallende Anteil von 647 000 RM. wurde den städtischen Sparkassen und der Hypotheken- und Wechselbank in Schwerin zur Weiterbegebung zugeführt.[2]). Die Anstalten waren gehalten, die Zwischenkredite aus diesen Sondermitteln nur auf die Dauer von 3 Monaten zu gewähren; eine Ueberschreitung dieser Frist war möglich, wenn eine endgültige Beleihung oder Vollendung des Neubaues sich nicht bewerkstelligen ließ. Den Zinssatz bestimmten die über die Verwendung des Kredits verfügenden Ministerien.

Er betrug zunächst 6¾ Prozent, wurde ab 1. 2. 1927 auf 6 Prozent gesenkt und ab 1. 12. 27 auf 8 Prozent heraufgesetzt. Bei Inanspruchnahme des Kredits von mehr als 8 Monaten erhöhte sich der Zinssatz um 1 v. H., von mehr als 12 Monaten weiter um 2 v. H. Die

[1]) Aufstellung des Reichsarbeitsministers (Zu V B 1 Nr. 15 535/27).

[2]) S. Bek., Vo. und Ausf.-Best. über die Verwendung des Kredits zur Förderung des Kleinwohnungsbaus vom 28. 4. 1926 (Rbl. Nr. 24) und Abänderung der Ausf.-Best. zur Vo. über usw. vom 4. 8. 1926 (Rbl. Nr. 61.)
Der auf die Sparkassen entfallende Anteil ist aus Tab. 30a ersichtlich.

Kredit gewährenden Anstalten mußten die Darlehen zu den gleichen Bedingungen weitergeben, zu denen sie diese erhielten. Zur Abgeltung der laufenden Verwaltungskosten war ein Zuschlag von höchstens 0,5 v. H. zulässig. Der Vertrag über die Gewährung des Zwischenkredits sollte auch die Bedingungen über das zu gewährende hypothekarische Darlehen enthalten. Vorschriftswidrige Verwendung, insbesondere Verzögerung der Bestellung der ersten Hypothek, obwohl die Möglichkeit hierzu bestand, zog sofortige Fälligkeit des Darlehens und rückwirkende Verzinsung in Höhe von 2 Prozent über Reichsbankdiskont, mindestens aber 8 Prozent vom Tage des Empfangs an, nach sich. Den Ländern lag die Ueberwachung der bestimmungsgemäßen Verwendung der Mittel ob.

Außer den Vorschüssen auf das Aufkommen der Mietzinssteuer hat das Land zur Durchführung des erwähnten Wohnungsbauprogramms (Bek. v. 5. 4. 1927) Sondermittel aus Staatsanleihen in Höhe von 4¾ Millionen RM. zur Verfügung gestellt. Die Verteilung geschah im Verhältnis zur Wohnungsmarktlage in den einzelnen Gemeinden.[1]) Für Verzinsung und Tilgung gelten die Bestimmungen der Mietzinssteuerhypotheken. Auch die Städte selbst sind bemüht gewesen, den Wohnungsbau durch Aufnahme von Anleihen zu fördern.[2])

### 4. Arbeitgeberdarlehen.

Zur Unterbringung der minderbesoldeten Arbeiter, Angestellten und Beamten ist dem Wohnungsbau vom Reich und einigen seiner Unternehmungen, der Reichsbahn und Reichspost, Unterstützung zuteil geworden. Die Wohnungsfürsorge für Arbeitnehmer kann einmal durch den Bau werkeigener Wohnungen vor sich gehen, zum andern durch Leistung von Zuschüssen an Baulustige. Der erste Weg ist kostspielig, da die Mieten nicht nach der Verzinsung, Tilgung usw. des Baukapitals bemessen werden können, sondern sich den Mieten gleichartiger Altwohnungen anpassen müssen. Mietzinssteuermittel werden für verwaltungseigene Bauten (Werkwohnungen) nicht hergegeben, und die Wohnungsbeschaffung auf diesem Wege wird nur in Ausnahmefällen vorgenommen. In der Hauptsache wird von der Möglichkeit der Leistung von Zuschüssen Gebrauch gemacht. Berücksichtigt werden können Bauherren jeder Art, also neben Baugenossenschaften auch Gemeinden und Private, schließlich Arbeitnehmer, die ein Eigenheim bauen wollen.

Für Beamte, Angestellte und Arbeiter von Reichsbehörden stehen Mittel aus einem Wohnungsfürsorgefonds des Reichsarbeitsministers für den Wohnungsbau zur Verfügung. Die Belastungsgrenze des Grundstücks kann bis zu 90 Prozent betragen. Die Darlehen werden gewöhnlich in Form einer Tilgungshypothek gegeben, die mit 5 Prozent zu verzinsen und mit 1 Prozent zu tilgen ist. Die Eintragung erfolgt an bereitester — normalerweise zweiter — Stelle. Mit der

[1]) Tab. 30b.
[2]) Tab. 30c. — Ueber die Aufwendungen einiger größerer Städte s. Tab. 31a—e.

Gewährung der Baudarlehen soll die Beschaffung der an letzter Stelle stehenden Hypothek ermöglicht werden, soweit die Mietzinssteuerhypothek dazu nicht ausreicht. Die Darlehensbedingungen sehen im allgemeinen vor, daß das Baudarlehen (Tilgungshypothek) mit der Mietzinssteuerhypothek zusammen nicht mehr als 50 v. H. der Gesamtbaukosten, also reine Baukosten und Kosten des Bauplatzes, beträgt und im Range vor der Mietzinssteuerhypothek stehen soll. Bei hoher und untragbarer Miete ist Senkung des Zinssatzes oder Leistung eines Zuschusses möglich. [1])

Für Angehörige der Reichsfinanzverwaltung wurden im Bezirk Mecklenburg-Schwerin von 1924 bis 1928 85 Wohnungen mit Zuschüssen von insgesamt 265 000 RM. gebaut.[2]) Für Angehörige der Reichswehr wurden in den Standorten des Freistaates von 1926 bis 1928 4 heereseigene Häuser mit 17 Wohnungen und einem Gesamtaufwande von 269 000 RM. errichtet. [2]) Außerdem baute die Wohnbau G. m. b. H. in Berlin-Dahlem für die Heeresverwaltung in Schwerin 3 Zwölffamilienhäuser und in Rostock ein Sechsfamilienhaus. Der Wohnungsfürsorgefonds des Reichsarbeitsministers ist nur einmal mit einem Betrage von 3000 RM. in Anspruch genommen worden.

Die Mittel aus dem Wohnungsfürsorgefonds sind ferner zur Beschaffung von Wohnungen für Kriegsbeschädigte und Kriegshinterbliebene bestimmt. Maßgebend für die Gewährung von Darlehen sind die Richtlinien des Reichsarbeitsministers vom 21. 9. 1928 und die Ausf.-Best. des Mecklenburg-Schwerinschen Ministeriums, Abteilung für Sozialpolitik, vom 12. 11. 1928. Die Anträge sind an das Landeswohlfahrtsamt zu richten, wo sie geprüft werden. Die Entscheidung über die Gewährung und die Höhe des Darlehens trifft das Landeswohnungsamt. Die Darlehen werden nur als Ergänzungsdarlehen zu den allgemeinen Darlehen aus der Mietzinssteuer gewährt, unterliegen hinsichtlich der Verzinsung, Tilgung den gleichen Bedingungen wie diese und kommen nur für solche Wohnungen in Betracht, bei denen der Hauseigentümer die Verpflichtung übernimmt, daß die erstellten Wohnungen mindestens 20 Jahre der Unterbringung Kriegsbeschädigter dienen.

| | Gewährte Darlehen: [3]) | Bezuschußte Wohnungen: |
|---|---|---|
| 1925 | 5 000 RM. | |
| 1926 | 22 000 „ | insgesamt 40. |
| 1927 | 29 500 „ | |
| 1928 | 40 000 „ | |
| Sa. | 96 500 RM. | |

[1]) Näheres s. Anl. 8: Grundsätze für die Gewährung von Baudarlehen für Reichsbeamte usw.
[2]) Auskünfte der Behörden. — Die Kosten für den Bau heereseigener Häuser sind bestritten aus Reichshaushaltsmitteln beim Kapitel XVII E 14 jetzt 9 der allgemeinen Finanzverwaltung.
[3]) Mündl. Auskunft.

Ueber besondere Baufonds verfügen die Reichspost und Reichsbahn[1]) Die Bedingungen, zu denen die Darlehen gewährt werden, entsprechen den Grundsätzen für die Gewährung von Baudarlehen aus dem Wohnungsfürsorgefonds des Reichsarbeitsministers.

Finanzierung der Reichspost:[2])

| Jahr | Betrag | Bezuschußte und erbaute posteigene Wohnungen |
|---|---|---|
| 1924 | 61 500 RM. | insgesamt |
| 1925 | 53 300 „ | 26 Zweizimmerwohnungen |
| 1926 | 102 290 „ | 87 Dreizimmerwohnungen |
| 1927 | 114 710 „ | 5 Vierzimmerwohnungen |
| 1928 | 83 400 „ | 1 Fünfzimmerwohnung. |
| | Sa. 415 200 RM. | 119 Wohnungen. |

Finanzierung der Reichsbahn:[3])

| Jahr | Bezuschußte Wohnungen Zahl | Betrag | Errichtete bahneigene Wohnungen Zahl | Betrag |
|---|---|---|---|---|
| 1925 | 2 | 5 000 RM. | 19 | 169 000 RM. |
| 1926 | 32 | — „ | 8 | 63 722 „ |
| 1927 | 20 | 35 700 „ | 3 | 11 000 „ |
| 1928 | 26 | 22 000 „ | 3 | 15 000 „ |

Außer diesen von der öffentlichen Hand bereitgestellten Mitteln flossen dem Wohnungsbau Beträge aus kapitalisierten Renten und Ruhegehältern von ehemaligen Angehörigen des Heeres und der Schutzpolizei und deren Witwen zu.

Die für die Dauerbeleihung des Grundstücks vorgesehenen Mittel stehen dem Bauherrn zum Teil erst dann zur Verfügung, wenn der Bau fertiggestellt ist, das zu belastende Pfandobjekt also vorhanden ist. Falls der Bauherr nicht selbst über Bargeld verfügt, muß er in die Lage versetzt werden, den Bau beginnen zu können. Das geschieht durch Gewährung kurzfristiger Kredite, auch Baugeld genannt, die jedoch ebenfalls einer ausreichenden Sicherung bedürfen. Eine solche Sicherheitsleistung kann durch Verpfändung von Wertpapieren, Uebernahme der Bürgschaft durch einen Dritten oder Eintragung einer Sicherungshypothek erfolgen. Im letztgenannten Falle ist auch die Beleihung eines anderen Grundstücks möglich. Wird der Neubau belastet, so erfolgt die Auszahlung des Baugeldes ratenweise nach Maßgabe des Baufortschrittes. Für die Hergabe des Zwischenkredits kommen dieselben Stellen in Betracht, die auch die Dauerbeleihung vornehmen. Für das Gebiet des Deutschen Reichs ist zur ausschließlichen Pflege des Zwischenkreditgeschäfts — andere Institute betreiben es nur nebenher und ausschließlich für die bei ihnen beantragten Hypotheken — von den im Reichsverbande der Wohnungsfürsorgegesell-

[1]) S. Anl. 9a und 9b.
[2]) Mündl. Auskunft.
[3]) Material der Reichsbahndirektion Schwerin.

schaften zusammengeschlossenen Wohnungsfürsorgegesellschaften die Deutsche Bau- und Bodenbank gegründet worden, an der das Reich, einige Länder, darunter auch Mecklenburg-Schwerin, die Reichsbahn, Reichspost, einige Banken u. a. m. beteiligt sind. Die Bank nimmt die Zwischenfinanzierung teils aus eigenen Mitteln, teils durch Inanspruchnahme des freien Geldmarktes vor. Bevorschußt werden sowohl erststellige Beleihungen anderer Banken, wie auch Mietzinssteuerhypotheken. Zur Gewährung von Baugeld diente teilweise der bereits erwähnte 200 Millionen-Kredit des Reichs, der dem Wohnungsbau in den Jahren 1926 und 1927 zugeführt wurde, als der mangelnde Pfandbriefabsatz den Eintritt einer Stockung in der Gewährung erststelliger Hypotheken und von Zwischenkrediten befürchten ließ.

### 5. Das Eigenkapital des Bauherrn.

Der Weg der Beschaffung des Restbaugeldes, das etwa 10—15 Prozent der Gesamtbaukosten ausmacht, ist verschieden. Gewerbliche Unternehmungen machen vielfach den Versuch, die fehlenden Mittel durch Erhebung von Baukostenzuschüssen oder durch Vorauszahlung der Mieten für längere Zeit zu gewinnen. Bauvereinigungen erhalten das Restgeld aus den Beiträgen ihrer Mitglieder. Sie sind entweder erwerbswirtschaftlich eingestellt und haben dann die Rechtsform einer G. m. b. H. oder A.-G. oder sie sind genossenschaftlich orientiert und zwar gewöhnlich als Genossenschaften mit beschränkter Haftpflicht. Dieser letzte den Charakter der Gemeinnützigkeit tragende Zusammenschluß Baulustiger ist vorherrschend und für den Wohnungsbau der Nachkriegszeit von überragender Bedeutung geworden. In Mecklenburg-Schwerin ist zwar der größte Teil der Wohnungen von Privaten gebaut worden, der Genossenschaftsbau gewinnt jedoch an Bedeutung, wenn man berücksichtigt, daß die gemeinnützige Baubewegung noch sehr jungen Datums und aus der Not der Zeit heraus entstanden ist.

| Bauherren | Jahr | Erstellte Wohnungen [1]) absolut | relativ |
|---|---|---|---|
| Private | 1927 | 1 419 | 77,84 v. H. |
| Gesellschaften | | 275 | 15,08 „ |
| Behörden | | 129 | 7,08 „ |
| | | 1 823 | 100,00 v. H. |
| Private | 1928 | 1 303 | 71,36 „ |
| Gesellschaften | | 456 | 24,97 „ |
| Behörden | | 67 | 3,67 „ |
| | | 1 826 | 100,00 v. H. |

Die für den städtischen Wohnungsbau in Mecklenburg-Schwerin in Betracht kommenden gemeinnützigen Bauvereinigungen sind folgende: [2])

[1]) Material des St. L. A. Die Angaben erstrecken sich auf alle Gemeinden mit mehr als 2000 Einwohnern.
[2]) Material des L. W. A.

Gemeinnützige Baugenossenschaft, e. G. m. b. H., Bad Doberan.

Bau- und Wohnungsverein, G. m. b. H., Grevesmühlen.

Gemeinnützige Baugesellschaft m. b. H., Güstrow.

Dettmann'sche Stiftung für Kleinsiedlungen, Güstrow.

Gartenstadtgenossenschaft, Schwerin.

Gemeinnützige Baugesellschaft, Schwerin-Haselhorst zu Schwerin.

Kriegerheimstättenbauverein e. V., Wismar.

Tarnowstiftung, Wittenburg.

Mecklenburgische Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft der Kriegsbeschädigten, -Teilnehmer und -Hinterbliebenen e. G. m. b. H. in Schwerin, Wismarsche Straße 30.

Gemeinnütziger Heimstättenbauverein, e. G. m. b. H., Parchim.

Gemeinnützige Baugenossenschaft Gartenstadt Rostock, e. G. m. b. H., Rostock.

Gemeinnützige Baugesellschaft m. b. H. zu Brüel.

Warener Baugenossenschaft.

Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft des Reichsbundes der Kriegsbeschädigten, -Teilnehmer und -Hinterbliebenen für Parchim und Umgegend, G. m. b. H., Parchim.

Gemeinnützige Baugenossenschaft, e. G. m. b. H., Rostock.

Baugenossenschaft „Selbsthilfe", e. G. m. b. H., Wismar.

Vereinigte Verbände heimattreuer Oberschlesier, Landesgruppe beider Mecklenburg, Schwerin.

Kleinsiedlung „Warnemünde", e. G. m. b. H., Warnemünde.

Gemeinnützige Genossenschaft Mecklenburgischer Lehrer, e. G. m. b. H., Schwerin, Wismarsche Straße 61—69.

Baugenossenschaft Hagenow.

Baugenossenschaft der Kriegsbeschädigten Rostocks, e. G. m. b. H., Rostock.

Gemeinnützige Baugenossenschaft, e. G. m. b. H., Wismar.

Gemeinnützige Gesellschaft m. b. H. zum Bau von Wohnungen für Festbesoldete in Berlin.

Gemeinnützige Baugenossenschaft „Selbsthilfe" für Schwerin und Umgegend zu Schwerin.

Wohnstätten-Gesellschaft m. b. H. Mecklenburg-Lübeck zu Rostock.

Bauverein Lübz, e. V.

Gemeinnützige Baugenossenschaft Wittenburg.

Wohnungsbaugenossenschaft der Beamten der Ordnungspolizei Rostock.

Baugenossenschaft „Eigenheim", Boizenburg.

Mecklenburgische Beamtenbau- und Siedlungsgenossenschaft m. b. H. Schwerin.

Postbeamtenbauverein, e. G. m. b. H., Ludwigslust.

Gemeinnützige Mecklenburgische Baubank, e. G. m. b. H., Rostock.

Gemeinnützige Beamtenbaugesellschaft beim Landesfinanzamt Mecklenburg-Lübeck m. b. H., Schwerin.

Gemeinnützige Mecklenburgische Wohnungsbaugenossenschaft, e. G. m. b. H., Rostock.

Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft für Gnoien und Umgegend, G. m. b. H., zu Gnoien.

Gemeinnützige Baugenossenschaft „Hausbau", e. G. m. b. H., zu Rostock.

Gemeinnützige Baugenossenschaft „Selbsthilfe", e. G. m. b. H., für Parchim und Umgebung.

Gemeinnützige Baugesellschaft m. b. H. für Mecklenburg, Schwerin.

Mittelstandsbaugenossenschaft m. b. H., Wismar.

Mecklenburgische Städtesiedlung, gemeinnützige Spar- und Baugenossenschaft, e. G. m. b. H., Rostock.

Gemeinnützige Baugenossenschaft „Selbsthilfe" für Güstrow und Umgegend e. G. m. b. H., Güstrow.

Gemeinnützige Baugenossenschaft „Selbsthilfe", e. G. m. b. H., Goldberg.

Gemeinnützige Beamten-Heimstätten-Baugenossenschaft, e. G. m. b. H., Schwerin.

Gemeinnützige Heimstätten-Gesellschaft m. b. H., Mecklenburg-Schwerin in Schwerin.

Gemeinnützige Baugenossenschaft „Selbsthilfe" für Grevesmühlen und Umgebung in Grevesmühlen.

Gemeinnützige Aktiengesellschaft für Angestellten-Heimstätten (Gagfah) für den Freistaat Mecklenburg-Schwerin.

Gemeinnützige Baugenossenschaft e. G. m. b. H. zu Ribnitz.

Nach den Veröffentlichungen des Statistischen Jahrbuchs Deutscher Städte vom Jahre 1929 [1]) betrug der Anteil des privaten am gesamten Wohnungsbau nur etwa 50 Prozent im Durchschnitt der untersuchten Städte.

„Der Zweck der Genossenschaft ist ausschließlich darauf gerichtet, Minderbemittelten gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen . . . zu billigen Preisen zu verschaffen." [2]) Neben Bevorzugung in der Finanzierung des Wohnungsbaues genießen die gemeinnützigen Bauvereinigungen weitere Vergünstigungen nach dem Gesetz betr. Befreiung gemeinnütziger Bauvereinigungen, der Gemeinden und Aemter von Grundbuch- und Stempelkosten vom 4. 2. 1921 (Rbl. Nr. 27). Hiernach entscheidet über die Anerkennung der Gemeinnützigkeit auf besonderen Antrag das Ministerium des In-

[1]) v. Auer, Die Förderung des Wohnungsbaues in den Städten im Rechnungsjahre 1927/28, S. 30 ff.

[2]) § 1 der Satzung der Meckl. Beamtenbau- u. Siedlungsgenossenschaft.

nern. Die Entscheidung erfolgt nach Befragung des Landeswohnungsamtes oder der Gemeindebehörde, wo die Bauvereinigung ihren Sitz hat. Die Vo. über die Befreiung von der Grunderwerbsteuer beim Erwerb von Eigenheimen durch Minderbemittelte vom 2. 7. 23 (Rbl. Nr. 54) sieht auch für Genossenschaften Grunderwerbssteuerfreiheit vor. Es ist unter Berücksichtigung dieser Tatsachen erklärlich, daß gerade die gemeinnützigen Baugenossenschaften in der Lage sind, den Wohnungsbau unter besonders günstigen Verhältnissen zu pflegen. Auf einen relativ niedrigen Stand können die Mieten in solchen Fällen gesenkt werden, wo der Wohnungsbau in eigener Regie durchgeführt, der private Bauunternehmer also ausgeschaltet wird, wie es in den gewerkschaftlich-genossenschaftlich aufgezogenen „Selbsthilfe"-Organisationen geschieht. „Eine amtliche Aufstellung der Mieten von mit Baukostenzuschüssen erbauten Häusern durch das Stadtbauamt Schwerin ergab im Jahre 1926 die folgenden Durchschnittsmieten:

Für Dreizimmerwohnungen, die Privatbauunternehmer erstellten, 830.— RM., 770.— RM., 767. —RM., 749.— RM., 736.— RM.

Baugenossenschaft „Selbsthilfe" für bessere Wohnungen: 425.— RM.

Für Zweizimmerwohnungen bei privaten Unternehmern: 476.— RM., 449.— RM., 420.— RM.

Baugenossenschaft „Selbsthilfe" für bessere Wohnungen: 325.— RM. jährlich.

Eine Gegenüberstellung der Mietpreise für den Quadratmeter Wohnraum ergab: 12.72 RM., 12.66 RM., 12.20 RM., 11.20 RM., 11.— RM. und 10.80 RM. bei den Privaten.

Baugenossenschaft „Selbsthilfe" pro Quadratmeter Wohnraum 6.08 RM." [1])

Die Mitglieder sind an den Genossenschaften mit einem Geschäftsanteil beteiligt, der in der Regel 200, 300 oder 500 RM. beträgt und ratenweise eingezahlt werden kann. Die tatsächlich eingezahlten Beträge bilden das Geschäftsguthaben der Mitglieder. Ueber die Höhe der Haftsumme — sie entspricht wenigstens der Höhe des Geschäftsanteils und geht manchmal darüber hinaus — bestimmt die Satzung. Das Baugeld bringt die Genossenschaft durch die Einlagen der Mitglieder auf, die damit der Sorge um die Beschaffung des Eigenkapitals enthoben sind. Zur beschleunigten Aufbringung des Baukapitals nehmen die Vereinigungen auch Spargelder ihrer Mitglieder zur Verzinsung an; bereits vorhandene Bauten werden beliehen, ebenso sind in vielen Fällen Baukostenzuschüsse zu leisten.

Die gesetzliche Grundlage zur Errichtung von Genossenschaften gibt das Gesetz vom 1. 5. 1889 betr. die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften (RGBl. S. 810). Nach § 53 muß sich die Genossenschaft der Kontrolle eines nicht zu ihr gehörigen Revisors unterwer-

[1]) Fuchs, Der genossenschaftliche Wohnungsbau in Schwerin i. M. in „Wohnungswirtschaft", Nr. 13 v. 1. 7. 1928.

fen, der, falls die Genossenschaft nicht einem Revisionsverbande angehört — meist ist das jedoch der Fall —, durch das zuständige Amtsgericht bestimmt wird. Das von der Oeffentlichkeit den gemeinnützigen Baugenossenschaften entgegengebrachte Vertrauen erscheint unter diesen Umständen gerechtfertigt.

Für den Einzelsiedler bleibt zur Beschaffung des Eigenkapitals nur der Weg des Sparens übrig. Seit der Markstabilisierung haben sich nach dem Grundsatz „einer für alle, alle für einen" mehrere Gesellschaften [1]) aufgetan, deren Tätigkeit sich über das ganze Reichsgebiet erstreckt, und die durch Zusammenschluß der Baulustigen die Wohnraumbeschaffung erleichtern wollen. Der Vorgang [2]) ist kurz der: 10 Personen, von denen jede 100 RM. jährlich sparen könnte, schließen sich zu einer Spargemeinschaft zusammen. Würde jede für sich allein sparen, um beispielsweise 1000 RM zu erhalten, die für die Restfinanzierung eines Hauses erforderlich sein sollen, so müßte er 10 Jahre sparen. Dagegen bringt die Spargemeinschaft diesen Betrag schon in einem Jahre auf und kann daher einem ihrer Genossen, der zumeist durch das Los bestimmt wird, schon in einem Jahre zu einem Betrage verhelfen, der unter Umständen die Endfinanzierung eines Baues ermöglicht. So folgt in jedem Jahre ein anderer Sparteilnehmer, bis nach Ablauf von 10 Jahren der letzte befriedigt ist. Je kleiner der Kreditbedarf des einzelnen, je größer die Zahl der Mitglieder der Gemeinschaft und je größer die auf die einzelnen entfallende Jahresquote ist, um so schneller wird theoretisch der letzte Teilnehmer befriedigt sein. Die Beiträge der Mitglieder werden garnicht oder niedrig verzinst, damit auch die Baudarlehen zu günstigen Bedingungen gewährt werden können. Die Höhe der Einzahlungen bestimmt der Sparer. Die Ausschüttung der Darlehen geschieht nach Maßgabe der vorhandenen Mittel an einen aus dem Mitgliederbestande ausgesonderten Anwärterkreis, der aus solchen Darlehnssuchenden besteht, die im Verhältnis zu ihrer Forderung die höchsten Beiträge entrichtet haben. Die Dauer der Zugehörigkeit zur Gemeinschaft ist also nicht allein ausschlaggebend. Es liegt in der Natur der Sache, daß die Spargemeinschaften von den eigentlichen Baufinanzierungsinstituten, insbesondere den Sparkassen, bekämpft werden, und daß — soweit sie nicht bestens fundiert sind auch mit Recht — vor einem Versuch, auf diese Weise in den Besitz eines Heims zu gelangen, gewarnt werden muß. [3]) „Die öffentlichen Sparkassen sehen eine Lösung nur in dem Individualsystem, d. h. darin, daß jeder für sich das ihm zur Erbauung eines Hauses fehlende Eigenkapital zusammenspart, ohne auf die Hilfe ihm unbe-

[1]) Aeltestes und größtes Unternehmen dieser Art dürfte die Bausparkasse der Gemeinschaft der Freunde, Gemeinnützige G. m. b. H., Wüstenrot-Württemberg, sein. Nach ihren Berichten sind bis zum Oktober 1929 109,5 Millionen RM. Baugeld 7305 Bausparern zur Verfügung gestellt worden.

[2]) Beispiel aus: Lehmann, Die Geldbeschaffung . . ., S. 39.

[3]) In jüngster Zeit sind Bestrebungen im Gange, die Verhältnisse der gemeinnützigen Baugenossenschaften, insbesondere die Anerkennung der Gemeinnützigkeit, u. der Bausparkassen reichsrechtlich zu regeln.

kannter Genossen zu rechnen. Es ist klar, daß hier der Anreiz fehlt, einen guten Gewinn auf Kosten anderer zu machen, wie er bei dem Kollektivsystem eine so große Rolle spielt, aber es ist ebenso klar, daß der wirklich solide Sparer, wenn er sich seine Vorteile recht überdenkt, einsehen muß, daß er nur so das ihm von vornherein fehlende eigene Kapital ersetzen kann." [1]) Eine Reihe außermecklenburgischer Sparkassen ist bereits dazu übergegangen, Bausparkonten einzurichten. [2])

[1]) Lehmann, Die Geldbeschaffung . . ., S. 40/41.
[2]) Beispiel: Westfälische Landesbausparkasse, öffentliche Bausparkasse der westfälischen Sparkassen unter Verwaltung der Landesbank der Provinz Westfalen in Münster i. W.

# Schluß

# Die Teuerung im Wohnungsbau und die Versuche zur Senkung der Baukosten

## 1. Die Baustoffpreise und Löhne im Baugewerbe.

Neben den in der Finanzierung des Wohnungsbaues liegenden Schwierigkeiten ließen die hohen Baukosten eine regere Bautätigkeit nicht aufkommen.[1]) Der Index der Baukosten bewegte sich ständig über dem der Lebenshaltung und des Großhandels.

An den Baukosten sind die Löhne in besonders starkem Maße beteiligt. Bis zum Monat August des Jahres 1924 lagen die Teuerungszahlen der Baukosten unter denjenigen der Baustoffe. Seit dieser Zeit änderte sich das Bild; die stärker steigenden Löhne wirkten sich dahingehend aus, daß die Zahlen der Baukosten sich ständig über denen der Baustoffe bewegten.[2]) Im einzelnen stiegen die Teuerungszahlen vom Januar 1924 bis Dezember 1928 für

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Steine und Erden | von | 141,1 | auf | 170,9 | um 29,8 | Punkte |
| Bauhölzer | „ | 151,4 | „ | 162,9 | „ 11,5 | „ |
| Baueisen | „ | 131,9 | „ | 139,5 | „ 7,6 | „ |
| Baustoffe insges. | „ | 143,7 | „ | 159,1 | „ 15,4 | „ |
| Baukosten | „ | 137,4 | „ | 172,7 | „ 35,3 | „ |

Die Löhne stiegen in dieser Zeit durchschnittlich um über das Doppelte (von 44,0 auf 101,6 Pfg. in Lohnkl. I, von 38,9 auf 89,8 Pfg. in Lohnkl. II).[3]) Eine Untersuchung über Löhne und Baustoffpreise entsprechend derjenigen des Reiches existiert für Mecklenburg nicht.[4]) Ein Vergleich mit andern Ländern ergab zum Teil wesentliche Abweichungen, die vor allem in den Produktionsbedingungen der Baustoffe, den Standorten der Baustoffindustrien und ihrer Organisation (Zusammenschluß zu Syndikaten) ihre Ursache hatten.

---

[1]) Tab. 32.
[2]) Tab. 33.
[3]) Tab. 34 bis Tab. 35: Maurerlöhne in Mecklenburg-Schwerin und Facharbeiterlöhne im rhein.-westf. Industriegebiet.
[4]) Nach einer Durchschnittsberechnung der Hochbauabteilung des Finanzministeriums kostete ein Zweifamilienhaus im

| | | |
|---|---|---|
| Juli 1914 . . . . . | 15 022,89 Mark | = 100 % |
| Mai 1925 . . . . . | 25 083,60 RM. | = 167 % |
| November 1925 . . . | 26 064,70 RM. | = 173,5 % |

Der Baukostenindex des Reiches belief sich im

| | |
|---|---|
| Mai 1925 . . . . . | auf 162,4 % |
| November 1925 . . . . . | auf 166,4 % |

Die Belieferung des Baumarktes in Mecklenburg-Schwerin mit Ziegelsteinen geschieht durch die Ziegeleivereinigung West-Mecklenburg (Sitz Schwerin) mit 24 Ziegeleien und durch das Verkaufskontor der Warnowziegeleien (Sitz Rostock) mit 12 Betrieben. Der Preis [1]) für 1000 Steine betrug:

| | |
|---|---|
| bis Oktober 1927 | 45.— RM. [2]) |
| bis April 1928 | 48.— „ |
| seit April 1928 | 50.— „ |

Für die Abfuhr tritt je nach der Entfernung zur Verbrauchsstelle ein Zuschlag von 5—9 RM. pro Tausend. Die Produktionsbedingungen richten sich nach Qualität und Lagerung des Tons; dementsprechend differieren die Gestehungskosten des Produzenten. Im Reichsdurchschnitt bewegte sich der Preis zu Beginn des Jahres 1929 zwischen 48 und 50 RM.

Der Stundenlohn in Mecklenburg-Schwerinschen Ziegeleien betrug in der Vorkriegszeit 0,44 RM.,

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ab | 1. | 4. | 1924 | bis | 31. | 3. | 1925 | 0,45 RM. |
| „ | 1. | 4. | 1925 | „ | 1. | 6. | 1925 | 0,56 „ |
| „ | 1. | 6. | 1925 | „ | 31. | 3. | 1926 | 0,65 „ |
| „ | 1. | 4. | 1926 | „ | 31. | 3. | 1927 | 0,62 „ |
| „ | 1. | 4. | 1927 | „ | 31. | 4. | 1927 | 0,66 „ |
| „ | 1. | 5. | 1927 | „ | 30. | 9. | 1927 | 0,67 „ |
| „ | 1. | 10. | 1927 | „ | 31. | 3. | 1928 | 0,68 „ |
| „ | 1. | 4. | 1928 | „ | 31. | 3. | 1929 | 0,75 „ |
| „ | 1. | 4. | 1929 | | | | | 0,78 „ |

Der Hauptlieferant für Zement ist der Norddeutsche Zementverband, G. m. b. H., Verkaufsstelle Hamburg. Die nächstgelegene Produktionsstätte ist das Lübecker Hochofenwerk; andere Bezugsgebiete sind Holstein (Itzehoe) und Hannover (Misburg). Am Ende des Jahres 1928 lag der Preis etwa 50 Prozent, in weit vom Erzeugungsorte entfernt liegenden Gemeinden 60—70 Prozent über dem Vorkriegspreis. Die Preisentwicklung gestaltete sich wie folgt: [3])

Ab Mai 1924 2,60 RM. für Lübecker Hochofenzement; ab Februar 1925 2,72 RM. für Holsteiner Portlandzement, der infolge des längeren Bahnweges im Preise höher ist; ab 1. April 1926 2,80 RM. für Portlandzement; der Lübecker Hochofenzement kostet in der Folgezeit 0,06 RM. weniger; ab 21. Februar 1928 2,65 RM. und ab 1. Oktober 1928 3,5 Pfg. mehr infolge Erhöhung der Reichsbahntarife.

Zementkalk zum Verputzen der Außenwände wird vom Zementkalkverband in Hannover, ferner aus Westfalen bezogen. Während in der Zementindustrie fast alle Unternehmungen Syndikaten ange-

[1]) Die Baustoffpreise beruhen auf mündlicher Auskunft.
[2]) Die Preise gelten für das Reichsformat 25x12x6½ cm; Steine von der Größe d. Hamburger Formats 23x11x6½ cm sind im Preise niedriger.
[3]) Preise pro Zentner frei Baustelle.

schlossen sind, ist das in der Zementkalkindustrie nicht der Fall. Der Preis für Zementkalk [1]) betrug

| | | |
|---|---|---|
| | 1924 | 1,73 RM. |
| | 1925 | 1,63 „ |
| | 1926 | 1,52 „ |
| | 1927 | 1,55 „ |
| ab 1. 3. | 1928 | 1,63 „ |

Der Preis für Weißstückenkalk, (erstkl. Ware) zum Putzen der Decken betrug

| | | |
|---|---|---|
| | 1924 | 1,95 RM. |
| seit 1. 10. | 1924 | 1,90 „ |
| „ | 1928 | 1,96 „ |

Schnittholz kommt aus den einheimischen Sägereien, behauenes Holz aus Finnland und Schweden über den Hafen von Wismar. Die Preise schwankten dauernd und waren den vielfach sich ändernden Frachtsätzen, die sich nach der Beschäftigungslage der Reedereien richteten, unterworfen. Der Preis [2]) betrug für

| | | | |
|---|---|---|---|
| gesägtes Balkenholz | pro cbm | 80—85 | RM. |
| gesägtes Sparrenholz | „ „ | 73—78 | „ |
| behauenes Balkenholz | „ „ | 75—78 | „ |
| behauenes Sparrenholz | „ „ | 63—68 | „ |

Teerpappe kostet pro qm je nach Qualität 0,33 bis 0,73 RM. Die Preissteigerung gegenüber der Vorkriegszeit beträgt etwa 90 Prozent. Der Zentner Sand wird mit 4 RM. bezahlt. Sehr stark wirkte auf den Preis die Entfernung zur Baustelle ein. Die Sandgruben sind vielfach im Besitze von Gemeinden.

**2. Beiträge zur Senkung der Baukosten.**

Das Baugewerbe ist in weitestem Umfange ein Saisongewerbe; die Bautätigkeit konzentriert sich in der Hauptsache auf die wärmere Jahreszeit und ruht im Winter fast ganz. Dieser Umstand ruft auf dem Arbeitsmarkte, in Handel und Gewerbe Erschütterungen hervor, die wirtschaftlich schädlich sind. Die im Frühjahr schlagartige Vergebung der Bauaufträge erfordert vielfach Verstärkung der Belegschaft und Einlegung von Ueberstunden, während im Spätherbst und Winter Arbeitsmangel eintritt, der Betriebseinschränkungen und Stillegungen zur Folge hat. [3]) Die Unterbringungsmöglichkeit der entlassenen Bauarbeiter ist nur sehr gering; sie fallen zum größten Teil der Arbeitslosenversicherung anheim. Die Bestrebungen der bauwirtschaftlich interessierten Kreise, die Bauarbeiten nach Möglichkeit über das ganze Jahr zu verteilen, verdienen daher Beachtung. Einen starken Einfluß auf die Bautätigkeit haben seit der Markstabilisierung Reich, Länder und Gemeinden, indem sie sowohl als

[1]) Die Preise entsprechen nicht den tatsächlichen Verhältnissen, sondern sind als Konkurrenzkampfpreise anzusehen.
[2]) Durchschnittspreis in den Jahren 1924 bis 1928.
[3]) Tab. 36.

Bauherren auftreten oder, was besonders für den Wohnungsbau zutrifft, zu dessen Finanzierung wesentlich beitragen. Wichtig waren einige im Jahre 1926 vom Reichsarbeitsminister an die Sozialministerien der Länder gerichtete Rundschreiben, die folgende Richtlinien enthielten:

1. Verständigung der für den Wohnungsbau und den öffentlichen Hochbau in Betracht kommenden Stellen über die örtliche und zeitliche Verwendung der Baumittel, besonders aus dem Aufkommen der Mietzinssteuer, unter Zuziehung der Arbeitsnachweisbehörden.
2. Bereitstellung von Mitteln zu Instandsetzungsarbeiten, die dann einsetzen sollen, wenn die klimatischen Verhältnisse des Winters die Neubautätigkeit erschweren oder verhindern.
3. Nachprüfung der Ergebnisse der Submissionen vor endgültiger Vergebung unter dem Gesichtspunkte einer tunlichst gleichmäßigen Beschäftigung der Baubetriebe und Einschränkungen oder Verschiebungen im Bauprogramm, namentlich bei öffentlichen Bauten bei Ueberlastung des Baumarktes, um die bei Ueberspannung regelmäßig ungerechtfertigten Lohn- und Preiserhöhungen zu vermeiden.
4. Vorbewilligung von Mitteln zur rechtzeitigen Baustoffbestellung zur Vermeidung der Anhäufung von Aufträgen in den Frühjahrsmonaten und zur Herbeiführung einer gleichmäßigen Beschäftigung der Arbeiter in den Baustoffbetrieben auch während der Wintermonate.

In der Neuzeit hat sich in der Geschmacksrichtung bei der Erstellung von Wohnhäusern und Wohnungen eine Umwälzung vollzogen, die nicht ohne Einfluß auf die Baukosten geblieben sein dürfte. „Im allgemeinen sind die Zeiten unwirtschaftlichen, uneinheitlichen, von romantischen Spielereien belebten Wohnungsbaues überwunden. An die Stelle teueren Individualbaues, bei dem kaum ein Haus dem andern glich, bei dem bewußt jeder Bau und jede Baugruppe im ganzen und im einzelnen anders gestaltet war, ist heute die ruhigere und geschlossenere Gestaltung getreten.“ [1]) Typen, die ihre Brauchbarkeit und Wirtschaftlichkeit bewiesen haben, finden Anklang und Nachahmung.

Von Bedeutung sind die Rationalisierungsbestrebungen im Wohnungsbau, die in der Rationalisierung der Bauteile, also der Normung, zu einem greifbaren Erfolge geführt haben. Es ist das Verdienst des Deutschen Normenausschusses, Ordnung in das vielgestaltige Durcheinander deutscher Wirtschaftserzeugnisse gebracht zu haben. In Zusammenarbeit mit den Wirtschaftskreisen ist es gelungen, für fast sämtliche Bauteile Normenblätter zu schaffen. Zur wissenschaftlichen Unterstützung der Rationalisierungsbestrebungen im Baubetriebe sind eine Reihe von Studiengesellschaften gebildet worden. Am bekann-

[1]) Schmidt: „Stand und Aussicht der Rationalisierung im Wohnungsbau“, in „Bauen und Wirtschaft“, Jg. 1928 Nr. 1.

testen ist die im Frühjahr 1927 mit einem Kapital von 10 Millionen RM. gegründete Reichsforschungsgesellschaft für Wirtschaftlichkeit im Bau- und Wohnungswesen e. V., Berlin, die in Frankfurt am Main und anderen Städten Versuchsbauten aufführt. Die Mittel sind gemäß § 4 des Reichsgesetzes vom 2. 6. 1927 über die Bereitstellung von Kredit zur Förderung des Wohnungsbaues zur Verfügung gestellt. Die Versuche der Gesellschaft erstrecken sich sowohl auf alle mit der Bauwirtschaft zusammenhängenden wissenschaftlichen, als auch praktischen Fragen. Die Auswertung der Ergebnisse wird den kommenden Jahren vorbehalten sein. Als Ergänzung zur Reichsforschungsgesellschaft ist die Arbeitsgemeinschaft für wirtschaftliches Bauen im Rhein-Ruhrgebiet, gegründet im Herbst 1927, zu nennen, die sich aus allen an der Bauwirtschaft des Gebietes interessierten Kreisen zusammensetzt, und deren Tätigkeit sich auch auf andere Reichsgebiete auswirken wird. „Es sind in ihr vertreten ein großer Teil der Reichs-, Staats- und Kommunalverwaltungen, die Provinzialverwaltung, die Wohnungsfürsorgegesellschaften, die Architektenschaft, die Industrie — und zwar Eisenindustrie und Bergbau —, die technischen Hochschulen, Universitäten, Bauindustrie und Baugewerbe. Die Arbeitsgemeinschaft hat nach ihrer Satzung den Zweck:

1. Untersuchungen über die Rationalisierungen des Wohnungsbaues durch Typisierung gleichartiger Bauaufgaben und Normierung häufig verwandter Bauteile vorzunehmen,
2. zeitgemäße Arbeitsmethoden unter Verwendung moderner Baumaschinen zu erforschen,
3. zweckentsprechende Baumaterialien zu prüfen, die sich für maschinelle Massenverarbeitung eignen,
4. die Vereinfachung technischer, organisatorischer und finanzieller Baudurchführungen zu prüfen,
5. die Ergebnisse der Forschungen durch Veröffentlichungen und Mitteilungen an die Mitglieder bekanntzugeben." [1])

Die Durchführung des Programms hat bereits ihren Anfang genommen mit der Einrichtung von Eisenbetonkursen, Fachbibliotheken, Bauausstellungen, Tagungen u. a. m. In großem Umfange bedient sich die Bauwirtschaft Westdeutschlands der Wettervorhersage, um Schäden von Tag- und Nachtfrösten abzuwehren; zu diesem Zwecke ist bei der Wetterwarte in Essen ein Frost- und Tauwettermeldedienst eingerichtet, der eine weitgehende Unterrichtung über Frost- und Tauwetter ermöglicht.

Auf eine Reihe von Maßnahmen zur Verbilligung der Baukosten ist bereits hingewiesen worden: Bereitstellung von Baugelände durch die Gemeinden, die eine Bodenvorratswirtschaft notwendig macht, Zusammenschluß Baulustiger zu Genossenschaften, wodurch die Ausführung größerer Bauvorhaben möglich ist, Bereitstellung von Mitteln

[1]) Geschäftsbericht des Rheinisch-Westfälischen Baugewerbeverbandes 1927/28, S. 77.

und ihre Bevorschussung, Nachprüfung von Baukostenanschlägen, um eine Uebervorteilung durch die Unternehmer auszuschließen und eine zweckmäßige Verwendung öffentlicher Mittel zu gewährleisten.

Welche Entwicklung wird das Wohnungswesen nehmen? — Es ist eine ernste Frage, die der Lösung harrt, in einer Zeit, wo der deutschen Wirtschaft durch den Young-Plan Fesseln auferlegt sind, die auch die Wohnraumbeschaffung beeinflussen. Dringend zu wünschen ist, daß es durch weise gesetzgeberische und weitausschauende kluge Maßnahmen gelingen möge, die Wohnungsfürsorge und Wohnungsbeschaffung so zu gestalten, daß der unbedingt notwendige Wohnraum für kleine und große Familien zu erträglichen Kosten vorhanden sein wird. Dabei darf aber nicht vergessen werden, dem Hausbesitz das zu lassen, was er zur Erhaltung einer menschenwürdigen Wohnlichkeit gebraucht. Bei den verantwortlichen Stellen wird es angesichts der großen Verschuldung von Reich, Ländern und Gemeinden nicht zu umgehen sein, dieses große Ziel mit aufrichtigem Wollen zu verfolgen.

# Quellenverzeichnis

Stenographische Berichte des Reichstags, III. Wahlperiode, Reichstagsdrucksache Nr. 3777, Denkschrift des Reichsarbeitsministers über die Wohnungsnot und ihre Bekämpfung, 1927.

Lehmann, Die Geldbeschaffung für den Wohnungsbau, Berlin 1928.

Wohnungszählung und Wohnungsbau in Baden. Bearbeitet und herausgegeben vom Badischen Statistischen Landesamt, 1928.

Verwaltungsbericht der Hauptstadt Schwerin i. M., 1928.

Geschäftsbericht der Hypotheken- und Wechselbank in Schwerin für das Jahr 1928.

Geschäftsbericht des Rheinisch-Westfälischen Baugewerbeverbandes in Essen, 1928.

Einzelhefte zur Statistik des Deutschen Reichs, Nr. 6, Verwaltungsaufbau, Steuerverteilung und Lastenverteilung, 1929.

Vierteljahreshefte zur Statistik des Deutschen Reichs.

Statistik des Deutschen Reichs.

Statistisches Jahrbuch Deutscher Städte.

Statistische Nachrichten des Landes Mecklenburg-Schwerin.

Rostocker Anzeiger.

Mecklenburgische Zeitung, Schwerin.

„Wohnungswirtschaft", Zentralorgan für die Wohnungsfürsorge aller Städte usw., Berlin.

„Bauen und Wirtschaft", Beilage der Tonindustriezeitung, Berlin.

**Aktenmaterial, mündliche Auskunft usw.**

Ministerium des Innern des Landes Mecklenburg-Schwerin, (Statistisches Landesamt, Landeswohnungsamt),

Finanzministerium (Landessteuerverwaltung, Hochbauministerium),

Sparkassen, Wohnungsämter und Bauämter der Städte.

Hypotheken- und Wechselbank,

Reichsbahndirektion und Reichspostdirektion,

Landesfinanzamt Mecklenburg-Lübeck in Schwerin.

Wehrkreisverwaltungsamt II, Stettin.

Ziegeleivereinigung Westmecklenburg in Schwerin.

Baumaterialienhandlung Gebr. Schomacker in Schwerin.

# Lebenslauf

Geboren am 11. Februar 1900 in Bielefeld als Sohn des Rendanten Richard Marquardt, besuchte ich seit 1906 die Elementarschule in Bielefeld und nach dem Verzuge meiner Eltern nach Witten-Ruhr im Jahre 1908 die Schule in Witten. Ich bin evangelischer Konfession. Im Jahre 1910 kam ich auf das Realgymnasium in Witten, das ich mit dem Zeugnis der Reife verließ. Im Juni 1918 erfolgte meine Einberufung zum Heere, bei dem ich mit kurzer Unterbrechung bis zum Herbst 1919 blieb. Anschließend war ich ¾ Jahr als Volontär einer Buchdruckerei tätig und trat dann als Verwaltungsanwärter in den Dienst der Stadtverwaltung Dortmund ein, besuchte nach zweijähriger Ausbildungszeit den Jahreslehrgang für Stadtsekretäre der Westfälischen Verwaltungsbeamtenschule in Dortmund und ging darauf als Beamtenanwärter zur Stadtverwaltung in Witten. Im Wintersemester 1924/25 ließ ich mich bei der Universität in Münster als Student der Volkswirtschaft immatrikulieren und bestand im Februar 1928 das Diplomvolkswirtsexamen. Im Sommersemester 1928 ging ich nach Rostock und promovierte im Februar 1931 zum Dr. rer. pol.